



# CILOGER HABITAT 4



Société Civile de Placement Immobilier  
procurant des avantages fiscaux  
prévus dans le cadre du dispositif « Duflot »

## NOTE D'INFORMATION



## STATUTS

Edition : juillet 2013



# SOMMAIRE

## NOTE D'INFORMATION

### PRÉAMBULE

FACTEURS DE RISQUES	page 2
RESTRICTIONS DE COMMERCIALISATION	page 2

### INTRODUCTION

I - RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	page 3
II - FONDATEURS	page 3
III - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ	page 4
IV - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS	page 5

### CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

I - MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT	page 5
II - PARTS SOCIALES	page 5

### CHAPITRE II - MODALITÉS DE SORTIE

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS	page 6
II - CESSION DIRECTE	page 7
III - CESSION EFFECTUÉE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 214-59 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER	page 7

### CHAPITRE III - FRAIS

I - RÉPARTITION DES FRAIS	page 8
II - COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	page 9

### CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

I - RÉGIME DES ASSEMBLÉES	page 9
II - DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX	page 10
III - CONVENTIONS PARTICULIÈRES	page 10
IV - DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ	page 11
V - RÉGIME FISCAL	page 12
VI - MODALITÉS D'INFORMATION	page 16

### CHAPITRE V - ADMINISTRATION – CONTRÔLE – INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

I - LA SOCIÉTÉ	page 16
II - SOCIÉTÉ DE GESTION : CILOGER	page 16
III - CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI	page 17
IV - COMMISSAIRE AUX COMPTES	page 18
V - EXPERT IMMOBILIER	page 18
VI - INFORMATION	page 18
VII - PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION	page 18

## STATUTS

I - FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE	page 20
II - CAPITAL SOCIAL - PARTS	page 20
III - ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE ET INFORMATION DES ASSOCIÉS	page 22
IV - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES	page 25
V - INVENTAIRE - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS	page 27
VI - DISSOLUTION - LIQUIDATION	page 28
VII - CONTESTATIONS	page 28

# NOTE D'INFORMATION

## PRÉAMBULE

### FACTEURS DE RISQUES

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « Duflot », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en introduction et au chapitre IV paragraphe V de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôts dépend de votre taux d'imposition et du plafonnement éventuel de l'ensemble de vos avantages fiscaux ;
  - il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins neuf ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location des immeubles acquis par la SCPI la plus tardive ; sachant qu'en l'absence de marché secondaire, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société, soit 15 ans. Le délai total d'immobilisation de l'investissement est d'environ 17 ans pour permettre la liquidation totale des actifs de la société compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine.
- par ailleurs, le non-respect des engagements de location pris par la SCPI entraîne également la perte du bénéfice des réductions d'impôt sur le revenu obtenues.
  - la liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis, si bien que les possibilités de ventes devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

Au-delà des avantages fiscaux, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ;
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (voir durée de la SCPI au paragraphe III de l'introduction et au chapitre V paragraphe I de la présente note). Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

### RESTRICTIONS DE COMMERCIALISATION

Les parts de la SCPI « CILOGER HABITAT 4 » peuvent subir des restrictions de commercialisation à l'égard de personnes morales ou physiques qui relèvent, en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social/lieu d'immatriculation ou pour tout autre raison, d'une juridiction étrangère qui interdit ou limite l'offre de certains produits ou services, notamment les instruments financiers.

A cet égard, la loi américaine « Dodd Franck » promulguée le 21 juillet 2011 impose à CILOGER comme à l'ensemble des autres acteurs du marché

français des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Aussi CILOGER a-t-elle décidé de ne pas commercialiser les parts de la SCPI « CILOGER HABITAT 4 » à des associés et clients relevant, de par leur lieu de résidence, de la législation des Etats-Unis d'Amérique.

# INTRODUCTION

## I - RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

**Avertissement :** Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2013, sous réserve de toutes modifications ultérieures.

BPCE et LA BANQUE POSTALE ont décidé de créer une nouvelle SCPI d'habitation, dénommée « CILOGER HABITAT 4 », pour permettre à leur clientèle, ainsi qu'à celle des Conseillers en Gestion de Patrimoine Indépendants partenaires de CILOGER, de bénéficier des avantages fiscaux particuliers du dispositif « Duflot » offerts par la loi de finances pour 2013 (loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012), le Décret 2012-1532 du 29 décembre 2012 et l'arrêté ETL1240750A du 29 décembre 2012.

Ce décret modifie, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, le dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif précédemment en vigueur. Il détermine les plafonds de loyer et de ressources des locataires, le classement des communes se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant, le niveau de performance énergétique et le plafond de prix de revient par mètre carré de surface habitable des logements, pour l'application de la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement locatif prévue à l'article 199 novovicies du Code général des impôts.

Sous réserve de respecter les obligations ci-après :

- engagement de CILOGER HABITAT 4 d'utiliser 95% du montant de la souscription, appréciés sans tenir compte des frais de collecte, au financement d'investissements immobiliers neufs affectés à la location non meublée en résidence principale pendant au moins neuf ans, avec des plafonds de loyers et des plafonds de ressources des locataires n'excédant pas des limites fixées par ledit décret et de fournir aux associés les attestations nécessaires ;
- engagement de l'associé de conserver la totalité des parts souscrites jusqu'à l'expiration complète de la période couverte par l'engagement de location pris par la SCPI,

les associés personnes physiques bénéficient, pour la souscription en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital, d'une réduction d'impôt sur le revenu sur la base de 95% du montant total de la souscription en numéraire effectivement versée au 31 décembre de l'année au titre de laquelle la souscription a été effectuée.

Pour les souscriptions réalisées entre 2013 et 2016, la réduction d'impôt est égale à 18% de 95% du montant des souscriptions, réparties sur neuf années à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

Le montant des souscriptions prises en compte pour la détermination de la réduction d'impôt ne peut pas excéder pour un même contribuable et une même année d'imposition la somme de 300 000 euros.

La gérance de la société est statutairement confiée à CILOGER. Créée en 1984 sous l'égide de la Caisse des Dépôts et Consignations, CILOGER a conçu et développé, directement ou indirectement, plus de vingt Sociétés Civiles de Placement Immobilier, investies en immobilier d'entreprise, en murs commerciaux et en logements pour neuf d'entre-elles, dédiées notamment aux clients des réseaux des CAISSES D'EPARGNE et de LA BANQUE POSTALE. La capitalisation des SCPI gérées par CILOGER au 31 décembre 2012 est estimée à 1 362 millions d'euros.

### Mises en garde

- Le nombre de souscriptions pouvant bénéficier de l'avantage fiscal lié au dispositif n'est pas limité. Cependant, si plusieurs souscriptions, sur une ou plusieurs SCPI, sont effectuées par un même associé au cours d'une même année, le montant des souscriptions retenu pour le calcul de la réduction d'impôt ne peut excéder la somme de 300 000 euros, toutes conditions étant par ailleurs remplies.

Parallèlement, lorsqu'au titre d'une même année d'imposition, un contribuable acquiert un ou deux logements et souscrit des parts de SCPI ouvrant droit à réduction d'impôt, le montant des dépenses retenu pour la détermination de l'avantage fiscal ne peut excéder 300 000 euros.

- A l'exception des démembrements résultant du décès de l'un des époux, ou de l'un des partenaires liés par un pacte civil de solidarité, soumis à imposition commune, la réduction d'impôt n'est pas applicable aux titulaires de droits démembrés (nu-proprétaire, usufruitier).

## II - FONDATEURS

CILOGER HABITAT 4 a été constituée avec un capital initial, prime d'émission incluse, de 912 000 €, entièrement libéré au 13 juin 2013.

A la constitution de la société le capital nominal, de 760 000 €, était divisé en 1 520 parts de 500 € de nominal, auxquels s'ajoutent 152 000 € de prime d'émission, soit 100 € pour chacune des parts.

Répartition du capital initial :

- CILOGER représentée par son Président  
Isabelle ROSSIGNOL : 756 500 € soit 1 513 parts
- Philippe LABARBE : 500 € soit 1 part
- Maryse BEAUPARLANT 500 € soit 1 part
- Chantaline BIALAS : 500 € soit 1 part
- Tristan MAHAUT : 500 € soit 1 part
- Philippe SILVA : 500 € soit 1 part
- Pierre PELABON : 500 € soit 1 part
- Patrick VITOUX : 500 € soit 1 part



Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers.

Les statuts fixent un capital maximum, qui pourra être atteint par tranches successives d'augmentation de capital, sur décision de la société de gestion, à 36 900 000 €.

La gérance de la société est statutairement confiée à CILOGER, Société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.

### III - POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ

CILOGER HABITAT 4 a pour vocation d'investir en immobilier d'habitation acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement, sur le territoire français métropolitain. 95% au moins du patrimoine sera composé de biens labellisés BBC, le solde pourra être constitué de tout autre bien immobilier qui contribuera à renforcer la valorisation du patrimoine.

Les immeubles de logement labellisés BBC répondront à la norme technique BBC 2005 ou RT 2012. Cette spécificité technique permettra aux associés de la SCPI de réduire leur impôt à hauteur de 18% de 95% du montant de leur souscription, plafonnée à 300 000 € par an, pendant 9 ans et à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

Compte tenu des caractéristiques du dispositif « Duflot », qui prévoit des plafonds de loyers 20% en-deçà de la valeur locative de marché, la stratégie d'investissement visera à acquérir des actifs dans des communes ouvrant des perspectives de plus-values au terme de la vie sociale de la SCPI, à partir de 2028.

#### Sélection des sites

Le dispositif Duflot ne s'applique qu'à certaines communes du territoire national, situées dans les zones A bis (Paris et 1<sup>ère</sup> couronne), A (reste de l'IDF, Côte d'azur et Genevois français) et B1 (agglomérations de plus de 250 000 habitants, grandes villes du bassin parisien, des côtes atlantique et basque, des Alpes, Corse et DOM).

Les sites relèveront en majorité de la zone B1 (à l'exclusion des DOM et de la CORSE), et éventuellement de la zone A, voire A bis, si des opportunités se présentent.

Les immeubles seront recherchés en priorité dans les communes à fort potentiel économique et démographique de l'Île-de-France et des métropoles régionales. Il sera tenu compte de la qualité des prestations techniques et du bâti, ainsi que des aménagements et infrastructures locales en matière de commerces, de transports, d'enseignement, de santé et de loisirs.

#### Sélection des produits

La sélection s'orientera principalement vers les logements de 1 à 3 pièces. Les logements de taille supérieure, de 4 ou 5 pièces, ne seront cependant pas totalement ignorés, selon les opportunités et les spécificités de chaque marché.

La recherche sera axée, de préférence, sur des programmes de taille unitaire de moins de 100 logements, en évitant les grandes ZAC dont l'environnement futur est difficilement prévisible.

Dans tous les cas, les investissements seront réalisés dans les villes ou quartiers où les loyers de marché permettront d'assurer un rendement locatif satisfaisant compatible avec les plafonds du dispositif Duflot.

Les logements seront essentiellement acquis en état futur d'achèvement, et bénéficieront des garanties financières prévues par la loi.

En outre, il est rappelé que chaque programme devra satisfaire aux conditions de performance énergétique de la norme BBC 2005 ou RT 2012, afin d'ouvrir droit à la réduction d'impôt de 18%. Une attention particulière sera portée à la solidité des promoteurs et à leur capacité à respecter ces engagements techniques dans les délais propres au calendrier de la SCPI. La société de gestion s'obligera à obtenir avant la réception de chaque immeuble la certification du label BBC par un bureau d'études techniques.

#### Distribution des revenus pendant la période de constitution du patrimoine

Les souscripteurs sont informés que pendant la phase de constitution du patrimoine, les revenus de la SCPI ne seront constitués que des intérêts financiers provenant du placement des fonds en instance d'investissement ; durant cette période, qui pourra durer plusieurs années, les associés ne percevront par conséquent que des revenus financiers.

Le résultat distribuable dépendra des taux des placements financiers et de la durée de la garantie bancaire souscrite conformément à l'article L. 214-54 du Code monétaire et financier. De ce fait, la première distribution de revenu, comportant exclusivement des produits financiers, n'est pas envisagée avant l'année 2015.

L'intégralité du résultat de cette phase de constitution ne sera pas distribuée, de manière à constituer un report à nouveau qui permettra de lisser les distributions de revenus. En effet, au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur les immeubles acquis, la SCPI répondra aux appels de fonds des promoteurs et l'assiette des placements financiers diminuera progressivement. Le recours au report à nouveau permettra de compenser en partie cet effet sur la distribution, dans l'attente de la perception graduelle des revenus fonciers.

La SCPI ne commencera à percevoir des loyers, et ne pourra donc reverser aux associés des revenus fonciers, qu'après la livraison des immeubles acquis en l'état futur d'achèvement et leur location, soit au plus tôt en 2017.

## IV - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie. Conformément à la faculté offerte par l'article L.214-55 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard

des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

# CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

## I - MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

### 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION ET MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Le dossier remis à tout souscripteur préalablement à la souscription contient :

- La note d'information en cours de validité ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers, complétée éventuellement de son actualisation ;
- Un bulletin de souscription établi en quatre exemplaires, dont l'un est à conserver par le souscripteur, et comportant au verso les conditions de l'émission en cours ;
- Un exemplaire des statuts de la société ;
- Le rapport annuel du dernier exercice social, s'il existe, étant précisé que la SCPI clôturera son premier exercice social le 31 décembre 2013 ;
- Le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription.

### 2. MODALITÉS DE VERSEMENT

Les souscriptions et versements sont reçus auprès des guichets et agences CAISSE D'ÉPARGNE, auprès des guichets de LA BANQUE POSTALE, auprès de la société de gestion, et plus généralement en tous autres lieux mentionnés sur le bulletin de souscription.

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées en numéraire, par chèque ou par virement, de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée. Dans le cas d'une souscription effectuée à l'aide d'un crédit, la souscription est libérée lors du versement effectif des fonds correspondants par chèque ou par virement bancaire.

## II - PARTS SOCIALES

### 1. VALEUR NOMINALE

La valeur nominale de la part est de 500 €.

### 2. FORME DES PARTS

Les parts sont nominatives. Les droits de chaque associé résultent uniquement de son inscription sur le registre des associés. A chaque associé qui en fait la demande, il peut être délivré un certificat représentatif de ses parts.

### 3. DATE D'ENTRÉE EN JOUISSANCE DES PARTS

La date d'entrée en jouissance des parts est celle à compter de laquelle l'associé peut faire valoir ses droits au bénéfice. Elle est fixée lors de chaque émission.

### 4. CONDITIONS DE LA PREMIÈRE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC

- Nombre de parts à souscrire : 55 600
- Valeur nominale des parts : 500 €
- Prime d'émission : 100 €
- Prix de souscription d'une part : 600 €
- Commission de souscription : conformément aux dispositions figurant au paragraphe III-Frais, une commission de souscription de 8% HT du prix d'émission des parts, soit de 48 € HT par part (57,41 € TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) est prélevée sur le produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).
- Minimum de souscription : aucun
- Montant de l'augmentation de capital (nominal) : 27 800 000 € afin de porter le capital social de 760 000 € à 28 560 000 € en nominal)
- Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 18 juillet 2013
- Date de clôture de l'augmentation de capital : 30 juin 2014, sauf clôture anticipée et sans préavis en cas de souscription intégrale avant cette date.
- Montant minimum de souscription à recueillir : si à la date de clôture prévue, le montant n'est pas intégralement souscrit, l'augmentation de capital sera limitée aux souscriptions reçues, sous réserve que celles-ci représentent au moins 75% de l'augmentation de capital prévue.  
A toute époque, la société de gestion se réserve le droit de convoquer une assemblée générale extraordinaire afin de proposer aux associés, la diminution du montant de l'augmentation de capital prévue dans la limite des souscriptions reçues.  
En cas de succès de l'augmentation de capital, il sera également possible, avant la date de clôture prévue de majorer l'augmentation de capital de 30% dans la limite du montant du capital maximum statutaire.
- Modalités de règlement : le règlement s'effectue en numéraire au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription.





- Entrée en jouissance des parts : l'entrée en jouissance des parts est différée au premier jour du sixième mois suivant celui au cours duquel la souscription a été enregistrée. Ce délai de mise en jouissance, lié à la nature des investissements (VEFA ne procurant des loyers qu'à moyen terme), ne remet pas en cause le bénéfice de l'avantage fiscal dès l'année de souscription.

Ainsi, des parts souscrites en décembre 2013 porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> juin 2014, mais donneront lieu à une réduction d'impôt sur le revenu de l'année 2013.

- Garantie bancaire : conformément à l'article L. 214-54 du Code monétaire et financier, le capital maximum statutaire, soit 36 900 000 € doit être souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 5 535 000 € (dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription).

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la société est dissoute et tous les associés sont remboursés du montant de leur souscription.

Pour faire face à ce remboursement des souscriptions effectuées dans le public, une garantie bancaire d'un montant de 6 642 000 € (prime d'émission incluse), approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers, a été délivrée le 21 juin 2013 par la Banque Palatine.

Il est précisé que les associés fondateurs ont renoncé au bénéfice de la garantie bancaire.

- Marché des parts : pendant la période d'augmentation de capital, la société de gestion enregistrera les ordres d'achat et de vente de parts, et procédera chaque trimestre à la détermination du prix d'exécution, conformément aux modalités exposées ci-après dans le Chapitre II – Modalités de sortie.

## CHAPITRE II - MODALITÉS DE SORTIE

### I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS

Il est rappelé que :

- pour conserver l'avantage fiscal inhérent à leur souscription, les associés doivent conserver leurs parts jusqu'à l'expiration du délai de 9 ans à compter de la dernière mise en location des logements, soit pendant une durée estimée à 15 ans. De plus, indépendamment des contraintes fiscales précitées, un délai supplémentaire pourra se révéler nécessaire pour la liquidation de la SCPI et le remboursement du capital.
- les parts acquises sur le marché des parts évoqué ci-dessous (marché secondaire) ne bénéficient pas du dispositif de réduction d'impôt.

Un associé qui désire céder ses parts, y compris en période d'augmentation de capital, a le choix entre deux modalités :

- soit céder directement ses parts à un tiers, aux conditions financières sur lesquelles il se sera mis d'accord avec ce dernier ;
- soit adresser un ordre de vente à la société de gestion en application de l'article L. 214-59 du Code monétaire et financier. En ce cas, le prix d'exécution de cet ordre résultera de la confrontation de l'offre et de la demande.

#### 1. REGISTRE DES TRANSFERTS

Il est tenu au siège social de la société un registre des associés répertoriant l'intégralité des souscriptions ainsi que des mutations provenant des cessions, successions, donations ou nantissements éventuels.

#### 2. PIÈCES A ENVOYER A LA SOCIÉTÉ DE GESTION POUR LUI PERMETTRE D'ENREGISTRER LES CESSIONS

En cas de cession directe de parts, par acte authentique ou privé, l'inscription correspondante sur le registre des associés sera opérée par la société de gestion après mise en œuvre des formalités d'opposabilité prévues à l'article 1690 du Code civil et sur présentation, le cas échéant, du ou des certificats représentatifs des parts cédées. Le justificatif du paiement des droits d'enregistrement sera adressé sans délai à la société de gestion par la partie qui en aura assuré le règlement.

En cas de cession par l'intermédiaire du registre prévu à l'article L. 214-59 du Code monétaire et financier, la société de gestion inscrit sans délai sur le registre des associés la transaction ainsi effectuée.

#### 3. ABSENCE D'AGRÉMENT

La cession des parts n'est pas soumise à agrément.

#### 4. JOUISSANCE DES PARTS

Conformément aux statuts, le cédant cesse de participer aux distributions de revenus à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre des associés. Le preneur en acquiert la jouissance à cette même date

#### 5. ABSENCE DE GARANTIE QUANT A LA REVENTE DES PARTS

La société ne garantit pas la revente des parts.

#### 6. DROIT D'ENREGISTREMENT

Le Code général des impôts applique au transfert de parts sociales un droit d'enregistrement fixé à 5% (taux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2013).

## II - CESSION DIRECTE

En cas de cession directe des parts, les conditions de cette cession (notamment le prix) sont librement débattues entre les parties. L'intervention de la société de gestion se limite à la régularisation du transfert des parts sur le registre des associés, dans les conditions décrites au 2. du paragraphe I. de ce chapitre.

Il appartient aux parties de soumettre la cession à la formalité de l'enregistrement auprès de la recette des impôts compétente.

## III - CESSION EFFECTUÉE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 214-59 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

### 1. TRANSMISSION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

La vente ou l'achat de parts peut également être effectuée en adressant directement à la société de gestion ou à un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception :

- un mandat de vente, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum à recevoir ;
- un mandat d'achat, conforme au formulaire en vigueur, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tout frais inclus, à payer.

Les mandats de vente ou d'achat sont transmis, dans les meilleurs délais, par l'intermédiaire habilité à la société de gestion. Cet intermédiaire vérifie, avant leur transmission à la société de gestion, que les ordres présentent les caractéristiques prévues par l'instruction prise en application du règlement n° 94-05 de la Commission des opérations de bourse (devenue l'Autorité des marchés financiers). L'intermédiaire transmet les ordres sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite, ni compenser les ordres d'achat et de vente.

**Pour être enregistrés, les ordres d'achat ou de vente doivent être réceptionnés par la société de gestion au plus tard la veille du fixing, défini au point 4. ci-après, à 16 heures.**

Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités, au moyen d'un formulaire spécifique.

Les formulaires « mandat d'achat », « mandat de vente » ou « modification/annulation » sont disponibles auprès de la société de gestion.

### 2. REGISTRE DES ORDRES

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société.

Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée. Les ordres d'achat peuvent être assortis

d'une durée de validité. Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité des ordres court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

A réception, la société de gestion horodate les ordres après avoir vérifié leur validité et les inscrit, par ordre chronologique, sur le registre des ordres spécialement créé à cet effet. L'inscription de l'ordre sur le registre est subordonnée au fait que le mandat reçu soit correctement complété et signé par le (les) donneur(s) d'ordre et, s'agissant des seuls ordres d'achat, accompagné de la couverture de l'ordre correspondant lorsque celle-ci est exigée par la société de gestion selon les modalités définies ci-après.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la société de gestion, de la mainlevée du nantissement.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ;
- modifie le sens de son ordre.

### 3. COUVERTURE DES ORDRES

La société de gestion demande une couverture des ordres d'achat qui sera égale, au maximum, au montant total du prix d'achat tel que figurant sur l'ordre d'achat, frais de transaction inclus. L'octroi de cette couverture subordonne l'inscription de l'ordre d'achat correspondant sur le registre des ordres.

Les fonds versés à titre de couverture sont portés sur un compte spécifique ouvert au nom de CILOGER HABITAT 4. Ce compte ne porte pas intérêt.

Lorsque l'ordre est exécuté, la couverture est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus. L'éventuelle différence, après exécution de l'ordre, ou le total de la couverture, en cas d'inexécution totale de l'ordre, sera restituée au donneur d'ordre dans un délai maximum de 20 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la confrontation périodique a eu lieu.

### 4. CONFRONTATION ET PRIX D'EXÉCUTION

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais.

→



La périodicité a été fixée au trimestre étant observé que le prix d'exécution sera établi le dernier mercredi du trimestre à 16 heures. En cas de mercredi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la société de gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par voie de courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordre, du bulletin trimestriel, auprès de la société de gestion et du site Internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr).

Les ordres sont exécutés par la société de gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés.

**Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.** Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible. Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix directement auprès de la société de gestion (téléphone : 01 56 88 91 92) et le lendemain sur le site Internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr).

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, la société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible, accompagnés pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable à la société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Le prix d'exécution, les quantités échangées, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les

plus faibles ainsi que les quantités correspondantes peuvent être communiqués à toute personne qui en fait la demande, à l'exclusion de toute autre information concernant les acheteurs ou les vendeurs. Cette communication s'effectue soit directement auprès de la société de gestion (téléphone : 01 56 88 91 92), soit par l'intermédiaire du site Internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr).

## 5. DÉLAI DE VERSEMENT DES FONDS

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque au vendeur dans un délai maximum de 20 jours à compter du dernier jour du mois au cours duquel la cession sera intervenue.

Ce montant peut être minoré, le cas échéant, de l'impôt sur la plus-value immobilière de cession déterminé et acquitté auprès des services fiscaux par la société de gestion.

## 6. BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

### Ordres de vente insatisfaits

Lorsque la société de gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

### Suspension de l'inscription des ordres sur le registre

La société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre des ordres après en avoir informé l'Autorité des marchés financiers.

La société de gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

### Annulation des ordres inscrits sur le registre

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement les donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

# CHAPITRE III - FRAIS

## I - RÉPARTITION DES FRAIS

La société de gestion prend en charge les frais exposés pour l'administration de la société. Sont notamment pris en charge par la société gérante les frais de distribution des revenus, les frais de création,

d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires, les frais de gestion, de comptabilité, de tenue informatique du fichier associé, de bureau et de secrétariat, les frais de gestion locative du patrimoine.

Tous les autres frais sont supportés par la société, notamment les frais relatifs à l'acquisition des immeubles, les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents, les honoraires de commercialisation locative, les frais de garanties locatives éventuelles, les primes d'assurance des immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du Conseil de Surveillance, les frais de mission du Commissaire aux comptes, les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

## II - COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant les commissions statutaires suivantes :

- **une commission de souscription**, fixée à 8% HT (soit 9,57% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux ;
- **une commission de gestion**, fixée à 10% HT (soit 11,96% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour son administration et la gestion de son patrimoine ;

### ► en cas de cession de parts :

- si la cession est effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-59 du Code monétaire et financier, la société de gestion perçoit une commission de 4,50% HT (soit 5,38% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).
- si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-59 du Code monétaire et financier, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait, fixé pour l'année 2013 à 80 € HT, soit 95,68 € TTC. Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2014, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E de l'indice des prix à la consommation).

Ces frais de cession de parts sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayant droits.

Conformément aux statuts, la prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier.

# CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

## I - RÉGIME DES ASSEMBLÉES

### 1. CONVOCATION

L'assemblée générale est convoquée par la société de gestion. A défaut, elle peut être également convoquée par :

- le conseil de surveillance,
- le commissaire aux comptes,
- un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins 1/10<sup>ème</sup> du capital social,
- les liquidateurs.

Les associés sont convoqués par avis inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire adressée à chacun d'entre eux. Sous la condition d'adresser à la société le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Le délai entre la date d'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

### 2. INSCRIPTION DE PROJETS DE RÉOLUTION A L'ORDRE DU JOUR

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation. Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 €, le montant du capital à représenter est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4% pour les 760 000 premiers euros,
- 2,50% pour la tranche de capital comprise entre 760 000 et 7 600 000 euros,
- 1% pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 et 15 200 000 euros,
- 0,50% pour le surplus du capital.

La demande est accompagnée du texte des projets de résolutions, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs. Les auteurs de la demande justifient de la possession ou de la représentation de la fraction du capital exigée.

La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.



### 3. PRÉSENCE ET REPRÉSENTATION

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les nom, prénoms et domicile du mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

### 4. VOTE PAR CORRESPONDANCE

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la société de gestion. Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

Toute abstention ou absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société de gestion pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

### 5. QUORUM

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance détenant :

- pour l'assemblée générale ordinaire qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social ;
- pour l'assemblée générale extraordinaire qui décide notamment des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Si ce nombre d'associés n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée et peut délibérer valablement quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance.

### 6. MAJORITÉ

Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

### 7. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la Loi, certaines décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés. Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies pour les assemblées générales.

## II - DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

### 1. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

La société de gestion détermine le résultat conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier modifié par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun des associés en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La société de gestion a qualité pour décider, avant approbation des comptes de l'exercice, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende, et pour fixer le montant et la date de la répartition, à condition qu'un bilan, certifié par le commissaire aux comptes, fasse apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La société de gestion envisage de verser chaque année un acompte en avril, en juillet, en octobre, et le solde en janvier de l'année suivante.

### 2. PROVISION POUR GROS TRAVAUX

Compte tenu d'une part de la durée de vie réduite de CILOGER HABITAT 4, et d'autre part de la nature du patrimoine immobilier investi en immobilier d'habitation neuf, la provision pour grosses réparations n'est pas dotée.

## III - CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la société et la société de gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer l'immeuble par un expert indépendant.

## IV - DÉMARCHAGE ET PUBLICITÉ

### 1. DÉMARCHAGE

Le démarchage bancaire et financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

Constitue un acte de démarchage toute prise de contact non sollicitée, par quelque moyen que ce soit, avec une personne physique ou une personne morale déterminée, en vue d'obtenir de sa part une souscription aux parts de la SCPI CILOGER HABITAT 4. Constitue également un acte de démarchage, quelle que soit la personne à l'initiative du démarchage, le fait de se rendre physiquement au domicile des personnes, sur leur lieu de travail ou dans les lieux non destinés à la commercialisation d'instruments financiers, en vue d'obtenir de leur part une souscription aux parts de la SCPI CILOGER HABITAT 4.

Toutefois, les règles concernant le démarchage bancaire ou financier ne s'appliquent pas lorsque la personne visée est déjà associée de CILOGER HABITAT 4 et si les montants en cause correspondent à des opérations habituellement réalisées par cette personne.

Le démarchage peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du même Code (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprise d'assurance et conseillers en investissements financiers, ...).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital. L'article 12 des statuts de CILOGER HABITAT 4 prévoit cette limitation.

Le démarchage pour placer les parts de la SCPI CILOGER HABITAT 4 est effectué par les réseaux de la CAISSE D'ÉPARGNE, et ceux de LA BANQUE POSTALE, ainsi que par tout autre partenaire de CILOGER habilité.

Il est rappelé qu'est strictement prohibée la prise de contact directe ou indirecte, ayant pour objet ou effet la commercialisation de parts de la SCPI CILOGER HABITAT 4 auprès de personnes morales ou physiques qui relèvent, en raison de leur nationalité, de leur résidence, leur siège social/lieu d'immatriculation ou pour tout autre raison, d'une juridiction étrangère qui interdit ou limite l'offre de certains produits ou services (notamment les instruments financiers). Cette restriction de commercialisation concerne notamment les personnes physiques ou morales ayant leur résidence aux Etats-Unis d'Amérique ou ayant la nationalité de ce pays.

Avant de formuler une offre portant sur la souscription de parts de la SCPI CILOGER HABITAT 4, le démarcheur doit s'enquérir de la situation financière de la personne démarchée, de son expérience et de son objectif en matière de placement ou de financement. Le démarcheur communique à la personne démarchée, de manière claire et compréhensible, les informations qui lui sont utiles pour prendre sa décision et notamment :

- un exemplaire des statuts,
- un exemplaire de la présente note d'information,
- un bulletin de souscription, et, en fonction de la date où est réalisé le démarchage :
- le dernier bulletin trimestriel,
- le dernier rapport annuel.

Les démarcheurs doivent également communiquer, par écrit, aux démarchés, les informations prévues aux 1° à 3° de l'article L. 341-12 du Code monétaire et financier :

- nom, adresse professionnelle de la personne physique procédant au démarchage ;
- nom et adresse de la ou des personnes morales pour le compte de laquelle ou desquelles le démarchage est effectué.

Les personnes démarchées en vue de la souscription de parts de la SCPI CILOGER HABITAT 4 ne bénéficient pas du droit de rétractation prévu à l'article L. 341-16 I et II du Code monétaire et financier. Par contre, elles bénéficient, conformément à l'article L. 341-16 IV du même Code, d'un délai de réflexion de quarante-huit heures. Ce délai de réflexion court à compter du lendemain de la remise d'un récépissé établissant la communication à la personne démarchée des informations et documents ci-dessus mentionnés, et sera prorogé, s'il expire un samedi, dimanche ou jour férié ou chômé, au premier jour ouvré suivant (le récépissé figure au bas des bulletins de souscription de la SCPI CILOGER HABITAT 4).

Avant l'expiration de ce délai de réflexion, le démarcheur ne peut recueillir ni ordre, ni fonds. De même, la signature du bulletin de souscription (partie haute) ne pourra intervenir avant l'expiration de ce délai.

### 2. PUBLICITÉ

La publicité est soumise aux dispositions des articles 422-8 et 422-43 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, qui prévoient notamment que dans toute publicité doivent être indiqués :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la société,
- l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des marchés financiers, son numéro de visa, sa date d'obtention et le lieu où l'on peut se la procurer gratuitement.





## V - RÉGIME FISCAL

**Avertissement : Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2013, sous réserve de toutes modifications ultérieures et de toute précision donnée par la doctrine administrative (BOFIP) à venir.**

### 1. MODALITÉS D'APPLICATION DE LA RÉDUCTION FISCALE

Chaque associé a la faculté de bénéficier d'un avantage fiscal pour sa souscription en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital, dès lors qu'il s'engage, lors du dépôt de sa déclaration de revenus de l'année de sa souscription, à conserver ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location de la SCPI.

Le bénéfice de cet avantage fiscal est subordonné à la condition que 95% de la souscription, appréciée sans tenir compte des frais de collecte, serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'applications de la réduction prévue à l'article 199 *novovicis* du Code général des impôts sont réunies. Le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les 18 mois qui suivent la clôture de celle-ci.

#### Conditions d'application

L'avantage fiscal est subordonné :

- à un engagement de location : CIOGER HABITAT 4 s'engage à louer nus, et à titre de résidence principale, les biens immobiliers, construits ou acquis neufs au moyen des souscriptions, **pendant au moins neuf ans** à compter de la date de la prise d'effet du bail initial, **avec des loyers n'excédant pas des limites fixées par décret** et relevées chaque année au 1<sup>er</sup> janvier, et à **des locataires dont les ressources n'excèdent pas, à la signature du bail, des plafonds fixés par décret** et relevés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier. La location doit prendre effet dans les 12 mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure (ou de l'achèvement des travaux).
- à un engagement de conservation des parts : l'associé s'engage à conserver l'intégralité des parts souscrites jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location pris par CIOGER HABITAT 4 à compter de la livraison des logements. Lorsqu'une même souscription est affectée à la réalisation de plusieurs investissements, l'engagement de location doit être pris pour chaque logement. Il s'ensuit que la période d'engagement de conservation des parts expirera au terme de celle couverte par l'engagement de location afférent au dernier des logements acquis au moyen de la souscription et mis en location par la SCPI.

La réduction d'impôt n'est pas applicable aux parts de SCPI dont le droit de propriété est démembre. Toutefois, lorsque le démembrement du droit de propriété résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune, l'avantage obtenu antérieurement à cet événement n'est pas remis en cause. Le conjoint survivant attributaire des parts ou titulaire de l'usufruit peut demander la reprise à son profit de l'avantage fiscal pour la fraction restant à imputer.

Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation de tout ou partie de ses parts entraîne la remise en cause de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription dans sa totalité. De ce fait, l'impôt sur le revenu de l'année de la rupture est majoré du montant des réductions d'impôt antérieurement obtenues. Par ailleurs, dans ce cas, le montant de la dépense ayant servi de base à la réduction d'impôt est assimilé à une insuffisance de déclaration.

#### Réduction d'impôt (« Duflot SCPI »)

En application des dispositions prévues au 5 du I de l'article 197 du Code général des impôts, la réduction d'impôt s'impute sur le montant de l'impôt calculé selon le barème progressif de l'IR déterminé compte tenu, s'il y a lieu, du plafonnement des effets du quotient familial, après application de la décote lorsque l'associé en bénéficie, et avant imputation, le cas échéant, des crédits d'impôts et des prélèvements ou retenues non libératoires.

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 18% pour les souscriptions de parts de SCPI réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2016.

Elle est calculée sur la base de 95% du montant total de la souscription en numéraire effectivement versée par le contribuable au 31 décembre de l'année au titre de laquelle la souscription a été effectuée.

Elle est imputée pour la première fois sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle la souscription de parts de SCPI est intervenue, et est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

Lorsque la réduction d'impôt imputable au titre d'une année d'imposition excède l'impôt sur le revenu dû au titre de cette même année, le solde ne peut pas être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes. Les fractions qui n'ont pas pu être reportées sont définitivement perdues.

En cas de non-respect des conditions de location ou de cession du logement ou des parts, les réductions pratiquées pendant l'ensemble de la période seront remises en cause dans les conditions de droit commun.



### Articulation avec le plafonnement global des avantages fiscaux

L'article 200-0 A du Code général des impôts a mis en place un plafonnement global des avantages fiscaux, dit « plafonnement des niches fiscales », parmi lesquels figure la réduction d'impôt du dispositif Duflot. En application de ces dispositions, à compter de l'imposition des revenus 2013, le total des avantages fiscaux d'un contribuable ne peut pas procurer une réduction de l'impôt dû supérieure à un montant de 10 000 euros par an (au titre de 2013).

Dans le cas où un contribuable bénéficierait à la fois de réductions d'impôt au titre d'investissements outre-mer et/ou de souscriptions au capital de Sofica et d'autres avantages fiscaux entrant dans le champ d'application du plafonnement global, le total de ces autres avantages fiscaux, retenu dans la limite de 10 000 €, majoré du montant des réductions d'impôt accordées au titre des investissements outre-mer et/ou des souscriptions au capital de Sofica, ne pourra pas procurer une réduction de l'impôt sur le revenu supérieure à 18 000 €.

### Limitation du nombre de souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt

La souscription de parts de plusieurs SCPI, ou plusieurs souscriptions de parts d'une même SCPI, ne font pas obstacle au bénéfice de la réduction d'impôt pour chacune de ces souscriptions, toutes conditions étant par ailleurs remplies. Cependant, le montant total des souscriptions pris en compte pour la détermination de la réduction d'impôt ne peut excéder pour une même année d'imposition et un même contribuable la somme de 300 000 euros.

Lorsqu'au titre d'une même année d'imposition, un contribuable acquiert un ou deux logements et souscrit des parts de SCPI ouvrant droit à la réduction d'impôt, le montant des dépenses totales retenu pour la détermination de l'avantage fiscal ne peut pas excéder 300 000 euros.

Par ailleurs, la souscription de parts de SCPI acquises en indivision ouvre droit à la réduction d'impôt. Cette dernière est dans ce cas calculée, pour chaque indivisaire, sur le montant de la souscription dans la limite de sa quote-part indivise retenue pour sa fraction inférieure à 300 000 euros.

## 2. RÉGIME FISCAL APPLICABLE AUX SCPI

Les SCPI bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code général des impôts, imposant le revenu entre les mains des associés.

La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant de revenu brut, les charges et abattements et le revenu net imposable et adresse en temps voulu un relevé individuel.

Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles ci-après exposées.

## 3. REVENU DES PARTS DES SCPI

### a) Revenus fonciers et produits financiers

#### Associé personne physique

##### - Revenus fonciers

Pour leur part de bénéfices sociaux, les associés de CILOGER HABITAT 4 sont assujettis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Les revenus fonciers sont soumis à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif, et aux prélèvements sociaux en vigueur.

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa participation au revenu brut de la société, avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions, calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts. Ce revenu provient principalement des loyers et, à ce titre, entre dans la catégorie des revenus fonciers.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite actuelle de 10 700 € appréciée annuellement et par déclaration. Dans un tel cas, l'associé a l'obligation de conserver ses parts et la société a l'obligation d'affecter l'immeuble à la location pendant trois ans, décomptés à partir de l'année d'imputation du déficit. La fraction du déficit supérieure à cette limite, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts, sont imputables sur les revenus fonciers des 10 années suivantes.

Les dépenses d'amélioration (à l'exclusion des dépenses de construction, reconstruction et agrandissement) sont immédiatement déductibles.

Ces abattements sont pratiqués par la société de gestion, l'associé n'ayant à déclarer que le montant indiqué sur le relevé individuel ci-dessus visé.

##### - Régime dérogatoire du « micro-foncier »

Le dispositif « Duflot » ne fait pas obstacle à l'application du régime d'imposition simplifié (« micro-foncier ») prévu à l'article 32 du Code général des impôts lorsque le revenu brut foncier total du contribuable n'excède pas 15 000 € au titre de l'année d'imposition. Le revenu imposable est alors égal au montant de ces revenus diminués d'un abattement de 30%. Toutefois, les associés personnes physiques de CILOGER HABITAT 4, personnellement soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers pour la part leur revenant dans les résultats sociaux de la SCPI et qui bénéficient de la réduction d'impôt « Duflot » pour le montant de leur souscription, ne peuvent bénéficier du régime « micro-foncier » que s'ils sont par ailleurs propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue.



## - Produits financiers

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les intérêts issus des placements financiers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu, l'option pour le prélèvement libératoire ayant été supprimée. Un acompte est prélevé à la source au taux de 24% et, est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. S'il excède l'impôt dû, il est restitué. Ainsi, le prélèvement acquitté en 2013 sera imputable sur l'impôt dû en 2014 à raison des revenus perçus en 2013. Les personnes physiques ont la possibilité de demander à être dispensées de ce prélèvement dès lors que leur revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 50 000 € (couples mariés ou pacsés soumis à une imposition commune). Cette demande se matérialise par une attestation sur l'honneur établie par le client sous sa propre responsabilité. Toutefois, les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le montant des intérêts perçus au titre d'une même année est inférieur à 2 000 € peuvent opter pour l'assujettissement de ces intérêts à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 24%. Dans ce cas, le prélèvement opéré devient libératoire de l'impôt sur le revenu. L'option est formulée par le contribuable lors du dépôt de sa déclaration d'ensemble des revenus.

Les produits financiers bruts :

- sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers au barème progressif de l'impôt sur le revenu,
- sont soumis aux prélèvements sociaux en vigueur. La Loi de financement de la Sécurité Sociale 2007 a généralisé le paiement à la source des prélèvements sociaux (15,5%) à tous les produits de placement à revenu fixe, quel que soit le régime d'imposition, lorsque l'établissement payeur de ces produits est établi en France. Cette réforme concerne notamment les Titres de Créances Négociables, sur lesquels est placée la trésorerie de la SCPI.

## Associé personne morale

Si l'associé est une personne morale, le revenu sera imposé conformément aux règles fiscales applicables à chaque type de société (Impôt sur les Sociétés ou BIC pour une entreprise industrielle ou commerciale).

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code général des impôts.

## b) Plus-values sur cessions de parts de SCPI

### Associé particulier fiscalement domicilié en France

Les plus-values réalisées lors de la cession de parts de SCPI sont soumises au régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers lorsqu'elles sont réalisées à titre occasionnel par des personnes physiques ou par des sociétés qui relèvent des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts.

Les plus-values réalisées par les associés lors de la cession à titre onéreux de leurs parts de SCPI sont, en application des articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, soumises à l'impôt sur le revenu au taux proportionnel de 19% auquel s'ajoutent 15,5% de prélèvements sociaux, soit un prélèvement global de 34,5% au 1<sup>er</sup> janvier 2013, suivant les modalités décrites ci-après :

1. Le montant de la plus-value brute sera diminué, d'un abattement de 2% par année de détention au-delà de la 5<sup>ème</sup> année, de 4% par année de détention au-delà de la 17<sup>ème</sup> et 8% par année de détention au-delà de la 24<sup>ème</sup> année.

L'exonération sera ainsi nulle jusqu'à 5 ans, de 10% au bout de 10 ans, de 20% au bout de 15 ans, de 60% au bout de 25 ans et totale à partir de 30 ans.

2. En cas de cession en bloc de tout ou partie des parts d'une même SCPI, il convient de déterminer de manière distincte la plus-value brute ou la moins-value brute afférente à chacune de ces parts. Il est admis dans cette situation que la ou les moins-values brutes, réduites à partir de la cinquième année de détention, s'imputent sur la ou les plus-values réalisées sur les autres parts de la même SCPI par le même associé.

Sauf exonération, lorsque les cessions de parts de SCPI génèrent, après application de l'abattement pour durée de détention, une plus-value dont le montant est supérieur à 50 000 €, cette plus-value est soumise à une surtaxe dont le taux varie entre 2% et 6% selon le montant de la plus-value.

Lors des cessions de gré à gré, la déclaration de plus-value et le règlement de l'impôt proportionnel et des prélèvements sociaux sont faits par le cédant auprès du centre des impôts dont il dépend dans le délai d'un mois à compter de la cession.

Lors des demandes de cession de parts effectuées avec l'intervention de la société de gestion, les cédants donnent pouvoir à la société de gestion pour signer et déposer la déclaration relative aux plus-values sur les cessions de biens meubles et de droits sociaux, effectuer le règlement de l'impôt et des prélèvements sociaux correspondants par prélèvement sur le montant revenant au cédant au titre de la cession. Les cédants sont informés qu'ils demeurent personnellement responsables des impositions dues, notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

### Associé personne physique fiscalement non domicilié en France

Sous réserve des conventions internationales, les personnes physiques qui ne sont pas fiscalement domiciliées en France au sens de l'article 4 B du Code général des impôts sont soumises à un prélèvement d'un tiers sur les plus-values réalisées à titre occasionnel résultant de la cession de parts de SCPI. Par exception, le taux de prélèvement est fixé à 19% pour les seules personnes physiques et les associés personnes physiques de sociétés de personnes résidents d'un État membre de la Communauté Européenne, qu'ils soient ou non ressortissants de la Communauté Européenne (les prélèvements sociaux ne sont pas applicables). A compter du 17 août 2012, les contributions sociales (CSG, CRDS, prélèvement social et contributions additionnelles à ce prélèvement, soit au total 15,5%) sont également dues par les contribuables domiciliés hors de France.

Sauf exonération, lorsque les cessions de parts de SCPI génèrent, après application de l'abattement pour durée de détention, une plus-value dont le montant est supérieur à 50 000 €, cette plus-value est soumise à une surtaxe dont le taux varie entre 2% et 6% selon le montant de la plus-value.

Lors de cessions de gré à gré, la déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt sont déposés, au nom et pour le compte du cédant, par un représentant désigné, auprès du service compétent dans le délai d'un mois à compter de la cession.

Lors des cessions de parts effectuées avec l'intervention de la société de gestion, et si, soit le montant de la cession est inférieur à 150 000 €, soit les parts vendues sont détenues depuis plus de 15 ans, le cédant n'a pas à désigner un représentant accrédité, il peut donner mandat à la société de gestion pour signer et déposer la déclaration relative aux plus-values sur les cessions de biens meubles et de droits sociaux, effectuer le règlement de l'impôt correspondant par prélèvement sur le montant revenant au cédant au titre de la cession. Les cédants sont informés qu'ils demeurent toutefois personnellement responsables de l'impôt, notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Lors des cessions de parts effectuées avec l'intervention de la société de gestion pour des montants supérieurs à 150 000 € ou si les parts cédées sont détenues depuis moins de 15 ans, l'associé personne physique non domicilié en France sera tenu de désigner un représentant accrédité qui ne pourra être la société de gestion.

### Associé soumis à l'impôt sur les sociétés

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers est applicable aux personnes morales relevant de l'impôt sur le revenu.

Les associés soumis à l'impôt sur les sociétés sont imposés, au titre des plus-values réalisées dans

le cadre de cessions de parts de SCPI, sur leur déclaration de résultats.

### c) Cessions du patrimoine immobilier de la SCPI

Dans le cas de cessions d'immeubles par la SCPI lors de la liquidation :

- lorsque le montant de la cession, appréciée opération par opération, est inférieur à 15 000 €, aucune plus-value n'est imposable ;
- lorsque le montant de la cession est supérieur à 15 000 €, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value imposable, majoré :
  - des frais d'acquisition limitativement énumérés et retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire fixé à 7,5% du prix d'acquisition
  - des dépenses de construction, reconstruction, d'agrandissement, de rénovation ou d'améliorations retenues soit pour leur montant réel, soit forfaitairement au-delà de la cinquième année de détention à 15% du prix d'acquisition.

Comme dans les cas de cessions de parts, la plus-value brute est réduite :

- de l'abattement de 2% par année de détention entre 6 ans et 17 ans, de 4% par année de 18 à 24 ans et 8% par année de 25 à 30 ans. L'exonération sera ainsi nulle jusqu'à 5 ans, de 10% au bout de 10 ans, de 20% au bout de 15 ans, de 60% au bout de 25 ans et totale à partir de 30 ans.

Lorsque les cessions de parts de SCPI génèrent, après application de l'abattement pour durée de détention, une plus-value dont le montant est supérieur à 50 000 € (ce seuil de taxation s'appréciant au niveau de la société), cette plus-value est soumise à une surtaxe dont le taux varie entre 2% et 6% selon le montant de la plus-value. Cette taxe est due à raison de la quote part de droits détenue par des personnes physiques imposables selon le régime des plus-values des particuliers.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués par le notaire, dans un délai d'un mois, pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

La quote-part de plus-value affectée à chaque associé personne physique domiciliée fiscalement en France (ainsi qu'à chaque associé non domicilié fiscalement en France lorsqu'il possède directement ou indirectement au moins 10% du capital de la société) est soumise aux prélèvements sociaux dans les conditions en vigueur à la date de sa réalisation.

L'impôt sur les plus-values correspondant sera acquitté pour le compte des associés par la SCPI par prélèvement sur le produit de la vente des immeubles.

Les associés non soumis à l'impôt sur le revenu demeurent imposés, au titre des plus-values réalisées dans le cadre de cessions d'actifs par la SCPI, sur leurs déclarations de résultats.



#### d) Cas particulier des moins-values

En l'état actuel de la législation, aucune imputation des moins-values sur cessions de parts ou cessions d'immeubles n'est possible, tant sur les plus-values de même nature que sur le revenu global. Il n'existe par ailleurs aucune possibilité de report des moins-values sur des plus-values de même nature qui seraient réalisées au cours des années suivantes.

## VI - MODALITÉS D'INFORMATION

### 1. LE RAPPORT ANNUEL

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la SCPI (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du conseil de surveillance, rapports des commissaires aux comptes) est réuni dans un seul document appelé rapport annuel.

Le premier rapport annuel de la société sera établi à l'occasion de l'assemblée annuelle devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

### 2. BULLETINS TRIMESTRIELS D'INFORMATION

Dans les 45 jours suivants la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre par trimestre depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

Le bulletin trimestriel transmis par voie postale, pourra également être communiqué aux associés qui le souhaitent par voie électronique.

# CHAPITRE V - ADMINISTRATION CONTRÔLE – INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

## I - LA SOCIÉTÉ

**Dénomination sociale :** CILOGER HABITAT 4.

**Nationalité :** française.

**Siège social :** 147, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

**Forme :** la société objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, L.214-50 et suivants, L.231-8 et suivants et R.214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier, les articles 422-1 et suivants du RG AMF, par tous les textes subséquents et ses statuts.

**Lieu de dépôt des statuts :** Greffe du Tribunal de Commerce de Paris.

**N° du registre du Commerce et des Sociétés :** 793 761 263 R.C.S PARIS

**Durée :** la durée de la société est fixée à 15 ans à compter la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 18 juin 2028 sous réserve des cas de dissolution anticipée prévus aux statuts.

**Objet social :** la société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif résidentiel situé sur le territoire français métropolitain.

**Exercice social :** l'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre. Toutefois à titre exceptionnel, le premier exercice social aura une durée inférieure à 12 mois et se terminera le 31 décembre 2013.

**Capital initial :** 760 000 €

**Capital statutaire :** maximum fixé à 36 900 000 €

## II - SOCIÉTÉ DE GESTION

La gestion de CILOGER HABITAT 4 est assurée statutairement par la société de gestion CILOGER.

**Objet social :** la société exerce une activité de gestion de portefeuille pour le compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers et sur la base du programme d'activité approuvé par cette dernière.

**Date de création :** 23 février 1984

**Siège social :** 147, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

**Direction et bureaux administratifs :** 147, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

**Nationalité :** française

**Forme juridique :** Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

**Numéro du Registre du commerce et des sociétés :** 329.255.046 RCS PARIS

**Code APE :** 6612Z

**Capital :** 450 000 €

Répartition du capital :

- 44,98% SF 2 (filiale de LA BANQUE POSTALE)
- 44,97% GCE SERVICES IMMOBILIERS (filiale de GCE IMMOBILIER / Groupe Caisse d'Epargne)
- 10,00% CNP ASSURANCES
- 0,05 % Autres personnes physiques et morales



#### Membres du Directoire

- Madame Isabelle ROSSIGNOL, Président
- Monsieur Tristan MAHAUT, Secrétaire Général
- Monsieur Philippe SILVA, Directeur Financier

#### Membres du Conseil de Surveillance

- Monsieur Alain BROCHARD, Président du Conseil
- Monsieur Daniel ROY, Vice-président
- Monsieur François BOISSEAU
- Madame Elisabeth SABBAH
- Monsieur Didier ORENS
- BPCE,  
représentée par Monsieur Olivier COLONNA D'ISTRIA
- CAISSE D'EPARGNE NORD FRANCE EUROPE,  
représentée par Monsieur André-Marc REGENT
- CNP ASSURANCES,  
représentée par Monsieur Daniel THEBERT
- GCE SERVICES IMMOBILIERS,  
représentée par Monsieur Laurent DIOT
- SF 2,  
représentée par Monsieur Bruno JULIEN

#### Numéro et date de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers :

Agrément GP 07000043 en date du 10 juillet 2007

### III - CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

#### 1. ATTRIBUTIONS

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'opérer les vérifications et contrôles qu'il juge opportun conformément à la loi,
- de présenter chaque année, à l'assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale s'il y a lieu, les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la société de gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société ou sur les conventions particulières entre la société et la société de gestion,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

#### 2. COMPOSITION

Le conseil de surveillance est composé de sept membres au moins et de douze membres au plus, pris parmi les associés.

Le conseil de surveillance nommé par l'assemblée générale ordinaire du 14 juin 2013 se compose des 7 membres suivants :

- CILOGER représentée par Isabelle ROSSIGNOL, Président du directoire - CILOGER ;
- Philippe LABARBE, Responsable Marketing Valeurs mobilières de la Direction Epargne et Assurances - LA BANQUE POSTALE ;
- Maryse BEAUPARLANT, Responsable du Département Marketing et Offres de la Direction de la Gestion Privée - BPCE ;
- Tristan MAHAUT, Secrétaire général - CILOGER ;
- Philippe SILVA, Directeur financier - CILOGER ;
- Pierre PELABON, Directeur Gestion d'actifs - CILOGER ;
- Patrick VITOUX, Directeur des Investissements - CILOGER ;
- Chantaline BIALAS, Directeur Développement - CILOGER.

#### 3. DURÉE DU MANDAT, RENOUVELLEMENT

A l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le conseil de surveillance est renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Ensuite, les membres du conseil de surveillance seront nommés pour six exercices et ils seront toujours rééligibles.

Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

Par dérogation à ce qui précède, les membres du conseil de surveillance en fonction à la date de dissolution de la société ainsi que ceux qui auront été désignés à cette fonction postérieurement à cette date, demeureront en fonction jusqu'à la clôture de la liquidation.

La société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la désignation des membres du conseil de surveillance.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la société de gestion procède à un appel à candidature afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

→



## IV - COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le commissaire aux comptes titulaire de la société, nommé par les associés au cours de l'assemblée générale ordinaire qui s'est tenue le 14 juin 2013, est le Cabinet KPMG SA - Immeuble le Palatin - 3 cours du triangle - 92939 LA DEFENSE CEDEX. Son mandat expirera lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

KPMG AUDIT FS II - Immeuble le Palatin - 3 cours du triangle - 92939 LA DEFENSE CEDEX a été nommé en qualité de Commissaire aux comptes suppléant par l'assemblée générale ordinaire du 14 juin 2013. Son mandat expirera lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

## V - EXPERT IMMOBILIER

Conformément aux dispositions de l'article R 214-122 du Code monétaire et financier, le cabinet ayant en charge l'expertise du patrimoine immobilier de la SCPI, ci-après nommé, a été désigné lors de l'assemblée générale ordinaire du 14 juin 2013, pour une durée de 4 ans, après avoir été accepté par l'Autorité des marchés financiers :

CREDIT FONCIER EXPERTISE

Dont le siège social est à 19 rue des Capucines - 75001 PARIS

Son mandat viendra à expiration lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

## CONCLUSION

Avant de prendre sa décision, l'investisseur doit se souvenir que la souscription des parts de CILOGER HABITAT 4 :

- 1 - ne saurait être entreprise que dans une perspective de détention longue, de 15 ans, compte tenu des délais nécessaires à l'investissement des fonds, à l'achèvement des immeubles, et à la couverture de la période d'engagement de conservation des parts et de la période d'engagement de location de la SCPI afin de pouvoir bénéficier de la réduction d'impôt. De plus, un délai supplémentaire pourra se révéler nécessaire au moment de procéder à la liquidation de la SCPI, et donc à la vente des immeubles, en fonction de la conjoncture économique et immobilière du moment, du mode de commercialisation choisi, de l'importance du patrimoine.
- 2 - demeure un placement à caractère immobilier, investi dans l'immobilier d'habitation neuf. En conséquence, la régularité des résultats (revenus et évolution

## VI - INFORMATION

Outre le rapport annuel, envoyé préalablement à l'assemblée générale annuelle, il est adressé aux associés un bulletin d'information trimestriel.

Monsieur Didier DEGRAEVE, Responsable de l'information des SCPI gérées par CILOGER est chargé de l'information :

Adresse : CILOGER - 147, boulevard Haussmann 75008 PARIS

Téléphone : 01 56 88 91 92

Site internet de la Société de Gestion : [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

## VII - PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION

Madame Isabelle ROSSIGNOL, Président du Directoire de CILOGER.

### VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L 411-1, L 411-2 et L 621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 13-17 en date du 5 juillet 2013.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

du prix de cession) et l'évaluation des parts sont directement dépendantes de la conjoncture économique. Il est rappelé que les performances passées ne peuvent préjuger des performances futures.

- 3 - est soumise à une fiscalité qui, tout en étant avantageuse (principe de la transparence fiscale de la Société Civile de Placement Immobilier), n'en est pas moins relativement complexe. Aussi, selon la situation personnelle de chaque souscripteur, le bénéfice fiscal peut être différent.
- 4 - ne bénéficie d'aucune garantie de la société de gestion quant à la revente des parts. Par ailleurs, il est rappelé que l'avantage fiscal au titre de la réduction d'impôt n'étant à ce jour pas transmissible, la revente des parts sur le marché secondaire ne pourra se faire qu'à un prix fortement décoté.

Isabelle ROSSIGNOL

Président du Directoire de CILOGER



# STATUTS



## TITRE I

### FORME - OBJET

### DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE

#### ARTICLE 1 - FORME

La société, objet des présentes, est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, L.214-50 et suivants, L.231-8 et suivants et R.214-116 et suivants du Code Monétaire et Financier, les articles 422-1 et suivants du RG AMF, par tous les textes subséquents ainsi que les présents statuts.

#### ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet, dans le cadre des dispositions de l'article 199 novovicies du Code général des impôts, du Décret 2012-1532 du 29 décembre 2012 et de l'arrêté ETLL1240750A du 29 décembre 2012, l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier constitué d'immeubles locatifs neufs à usage d'habitation principale situés en France.

#### ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

Cette société a pour dénomination « CILOGER HABITAT 4 ».

#### ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS 75008 - 147, boulevard Haussmann.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion. Lors d'un transfert décidé par la société de gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence.

#### ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la société est fixée à quatorze années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

## TITRE II

### CAPITAL SOCIAL – PARTS

#### ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social initial, constitué sans que les parts sociales aient été offertes au public, est fixé à la somme de sept cent soixante mille euros (760 000 €) entièrement libéré.

Le capital social est divisé en mille cinq cent vingt (1 520) parts nominatives d'une valeur nominale de cinq cents euros (500 €) chacune, numérotées de 1 à 1 520 qui sont attribuées aux associés fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire.

Les associés ont entièrement libéré les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par la BANQUE PALATINE.

Ces parts sont stipulées inaliénables pendant la durée de trois années à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, en application de l'article L.214-51 du Code monétaire et financier.

#### ARTICLE 7 - AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaits les ordres de cession des parts inscrites sur le registre prévu par l'article L.214-59 du Code monétaire et financier, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Les associés délèguent par les présents statuts mandat à la société de gestion :

- d'ouvrir chaque augmentation de capital aux conditions qu'elle déterminera conformément aux dispositions du présent article,
- de clôturer chaque augmentation de capital sans préavis,
- de constater les augmentations de capital en leur nom, faire toutes les formalités nécessaires, procéder à la modification corrélative des statuts, régler les frais d'enregistrement sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'assemblée générale extraordinaire des associés.

Si ce mandat venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient après convocation de l'assemblée générale extraordinaire et décision prise à la majorité, suivant l'article 23 ci-après.

D'ores et déjà, la société de gestion est investie des pouvoirs nécessaires pour décider et réaliser l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, pour le porter à un montant maximum de trente-six millions neuf cent mille euros (36 900 000 €) sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Lors de toute augmentation de capital, la souscription des nouvelles parts donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée :

- d'une part, à amortir les frais engagés par la société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital, ainsi que les frais d'acquisition des immeubles,
- d'autre part, à sauvegarder par son évolution les intérêts des associés anciens.

Lors des augmentations de capital, les associés de la société ne sont pas titulaires d'un droit de souscription préférentiel.

Le montant de l'augmentation de capital en cours pourra être réduit par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire ou par la société de gestion sur autorisation des associés donnée en assemblée générale extraordinaire.

#### ARTICLE 8 - LIBÉRATION DES PARTS

Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée.

#### ARTICLE 9 - REPRÉSENTATION DES PARTS

Les parts sont nominatives.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des associés.

A chaque associé qui en fait la demande il est délivré un certificat représentatif de ses parts. Ces certificats ne sont pas cessibles.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la société avant toute transcription de cession sur le registre des associés. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat, l'associé devra présenter à la société de gestion une déclaration de perte.

#### ARTICLE 10 - TRANSMISSION DES PARTS

##### 1. Cession directe entre vifs

La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé ; elle n'est opposable à la société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur le registre des associés.

Les parts sont librement cessibles entre vifs à titre onéreux ou gratuit.

##### 2. Cession entre vifs dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-59 du Code monétaire et financier

Tout associé peut également adresser un ordre de vente à la société de gestion pour la totalité de ses parts, ou une partie seulement de ses parts.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande; il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputé constituer l'acte de cession prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et de détermination de la période d'enregistrement des ordres sont fixées conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L. 214-59 - I du Code monétaire et financier représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire à l'effet de statuer sur la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

##### 3. Transmission par décès

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants-droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant.

A cet effet, les héritiers, ayants-droit et conjoint, doivent justifier de leur qualité dans les six mois du décès par la production d'un certificat de propriété notarié ou de tout autre document jugé satisfaisant par la société de gestion.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la société de gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayant droit d'associés décédés sont tenus aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les usufruitiers et nus-proprétaires doivent également se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.



## ARTICLE 11 - DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes. Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date de l'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur les registres de la société. Le preneur en acquiert la jouissance à la même date.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société. Les indivisaires sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

En cas de démembrement et à défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier et au nu-propiétaire qui seront tous deux convoqués aux assemblées générales quelle qu'en soit la nature, et ont tous deux droit d'y assister.

L'usufruitier sera seul compétent pour voter valablement lors des assemblées générales de quelque nature que ce soit, sauf convention contraire entre les intéressés ou dispositions légales contraires.

## ARTICLE 12 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à la faculté offerte par l'article L.214-55 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

## ARTICLE 13 - RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ

La société de gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

## TITRE III

# ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE ET INFORMATION DES ASSOCIÉS

## ARTICLE 14 - NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société est administrée par une société de gestion, associée ou non, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers dans les conditions prévues par la loi.

La société CILOGER, Société Anonyme à Directoire au capital de quatre cent cinquante mille euros (450 000 €), dont le siège social est à PARIS 8<sup>ème</sup>, 147 Boulevard Haussmann, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 329.255.046 RCS PARIS, titulaire de l'agrément GP 07000043 délivré le 10 juillet 2007 par l'Autorité des marchés financiers, est désignée comme société de gestion statutaire de la société.

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser que par sa déconfiture, sa mise en redressement ou liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où la société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la société serait administrée par un gérant nommé en assemblée générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le conseil de surveillance.

## ARTICLE 15 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom de la société et pour décider, autoriser et réaliser toutes opérations relatives à son objet.

Toutefois, la faculté pour la société de gestion de contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme est limitée à un montant maximum qui sera fixé par l'assemblée générale.

Elle ne peut procéder à un échange, une aliénation ou une constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la société qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale ordinaire.

La société de gestion ne contracte en cette qualité et en raison de sa gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la société, et n'est responsable que de l'exercice de son mandat.



## ARTICLE 16 - DÉLÉGATION DE POUVOIRS – SIGNATURE SOCIALE

La société de gestion peut déléguer, et sous sa responsabilité, partie de ses attributions, dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur et, de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la société de gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers prévu par la Loi.

La signature sociale appartient à la société de gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions de l'alinéa précédent.

## ARTICLE 17 - REMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

### 1. Répartition des frais

La société de gestion prend en charge les frais exposés pour l'administration de la société. Sont notamment pris en charge par la société gérante les frais de distribution des revenus, les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires, les frais de gestion, de comptabilité, de tenue informatique du fichier associés, de bureau et de secrétariat, les frais de gestion locative du patrimoine.

Tous les autres frais sont supportés par la société, notamment les frais relatifs à l'acquisition des immeubles, les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents, les honoraires de commercialisation locative, les primes d'assurance d'immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du Conseil de Surveillance, les frais de mission du Commissaire aux comptes, les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

### 2. Commissions de la société de gestion

La société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission :

- ▶ de souscription, fixée à 8% hors taxes (9,57% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux ;

- ▶ de gestion, fixée à 10% hors taxes (11,96% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour l'administration et la gestion du patrimoine ;

- ▶ de cession de parts :

- si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-59 du Code monétaire et financier, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 80 euros hors taxes, soit 95,68 euros taxes comprises (au taux de la TVA actuellement en vigueur). Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2014, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;
- si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L. 214-59 du Code monétaire et financier, la société de gestion percevra une commission de 4,50% hors taxes (5,38% TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, des donataires ou des ayants droits.

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier.

## ARTICLE 18 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

### Mission

Le conseil de surveillance assiste la société de gestion, conformément à la loi.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tous les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société.

Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société, et donne son avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés.

Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.



## Nomination

Le conseil de surveillance est composé de sept membres au moins, et douze membres au plus pris parmi les associés.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion procède à un appel à candidatures avant l'assemblée générale ordinaire devant nommer lesdits membres.

Leurs fonctions expirent à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.

Par exception, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet, conformément aux dispositions de l'article 422-13 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

En cas de vacance par démission, décès, d'un ou de plusieurs des membres du conseil de surveillance, le conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire. Ces cooptations sont soumises à la ratification de la plus prochaine assemblée générale ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du conseil de surveillance. Ils ne demeurent en fonction que jusqu'à la plus prochaine assemblée générale, laquelle devra nommer de nouveaux membres, dont le mandat expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance préalablement nommés pour six exercices.

Si le nombre de membres du conseil devient inférieur au minimum légal, il appartient à la société de gestion de procéder, dans les meilleurs délais, à un appel à candidature et de convoquer une assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil. Le mandat des membres ainsi nommés expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du conseil de surveillance préalablement nommés pour six exercices. Par dérogation à tout ce qui précède, les membres du conseil de surveillance en fonction à la date de dissolution de la société ainsi que ceux qui auront été désignés à cette fonction postérieurement à cette date, demeureront en fonction jusqu'à la clôture de la liquidation.

## Organisation, réunions et délibérations

Le conseil de surveillance nomme un Président et, s'il le juge nécessaire, un Vice-président, choisi parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine mais qui ne peut excéder celle de leur mandat de conseiller.

Le Président du conseil de surveillance ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de son mandat, est réputé démissionnaire de son mandat de Président, lequel prend fin lors du plus prochain conseil de surveillance, suivant la date anniversaire de ses 75 ans. Le Président sortant conserve son mandat de conseiller jusqu'à l'expiration de celui-ci.

En cas d'absence du Président et du Vice-président, le conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige, sur la convocation, soit du Président, ou de deux de ses autres membres, soit de la société de gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation.

Les membres absents peuvent donner mandat à un autre membre pour les représenter aux délibérations du conseil de surveillance ; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues. Pour que les délibérations du conseil soient valables, le nombre des membres présents ou représentés ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents ou représentés, et des noms des membres absents.

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le Président de la séance et par au moins un autre membre du conseil.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du conseil, ou encore par la société de gestion de la société.

A titre exceptionnel et hors les réunions préalables aux assemblées générales ou pour lesquelles la loi ou les textes requièrent l'approbation des membres du conseil, ces derniers pourront être consultés par écrit selon des modalités qu'ils devront déterminer.

## Responsabilité

Les membres du conseil de surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la société. Ils ne répondent, envers la société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

## Indemnisation

Les membres du conseil de surveillance ont droit au remboursement, sur justification, de leurs frais de déplacement exposés à l'occasion des réunions du conseil.

En outre, le conseil de surveillance peut avoir droit à une indemnisation fixée par l'assemblée générale ordinaire. Le conseil de surveillance répartit ensuite librement entre ses membres la somme globale qui lui aura été allouée.

## ARTICLE 19 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs commissaires aux comptes et leurs suppléants qui exercent leur mission dans les conditions prévues par la loi.

Ils certifient notamment que les comptes annuels sont réguliers et sincères et veillent au respect de l'égalité entre les associés.

Ils sont convoqués à la réunion des organes de gestion, de direction ou d'administration qui arrête les comptes de l'exercice écoulé, ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.

Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la société.

## ARTICLE 20 - EXPERT IMMOBILIER

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la société sont arrêtées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la société.

L'expert est nommé par l'assemblée générale pour quatre ans. Il est présenté par la société de gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers.

## TITRE IV ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

### ARTICLE 21 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions

sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les assemblées sont qualifiées « d'ordinaires » lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts, et « d'extraordinaires » lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, une modification de la politique d'investissement ou de la méthode de fixation du prix d'émission des parts, la réouverture du capital à l'issue d'une période de trois ans sans souscription.

Les associés ont la possibilité de proposer l'inscription à l'ordre du jour de projets de résolutions, s'ils réunissent les conditions prévues par l'article R 214-125 II du Code monétaire et financier.

Les associés sont réunis au moins une fois par an en assemblée générale ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes.

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :

- a. par le conseil de surveillance,
- b. par le ou les commissaires aux comptes,
- c. par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- d. par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi. Les assemblées ont lieu au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

L'assemblée générale est présidée par un représentant de la société de gestion, à défaut, l'assemblée élit son Président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant, tant par eux-mêmes que comme mandataire, du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi ; les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la société de gestion.

→

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou de voter par procuration en désignant un mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les associés, ou encore par correspondance.

Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

Pour être pris en compte dans le calcul du quorum, les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'assemblée.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

#### ARTICLE 22 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire entend le rapport de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, les commissaires aux comptes ainsi que l'expert immobilier. Elle pourvoit au remplacement de la société de gestion en cas de vacance consécutive aux cas énoncés à l'article 14 des présents statuts.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des commissaires aux comptes. Elle fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut, au nom de la société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.

Elle autorise les cessions, aliénations des immeubles.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement sur première convocation, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

#### ARTICLE 23 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la société.

Elle peut adopter toute autre forme de société autorisée à procéder à une offre au public de leurs parts sociales.

Elle peut décider notamment, l'augmentation ou la réduction du capital social.

L'assemblée peut déléguer à la société de gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions des augmentations de capital,
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.



## ARTICLE 24 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en-dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la société de gestion pour faire connaître par écrit leur vote.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la société de gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

La société de gestion ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats du vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la société de gestion.

## ARTICLE 25 - COMMUNICATION DE DOCUMENTS

La société de gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la société, qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents prévus par la loi, dont, notamment, les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, des comptes.

A compter de la convocation de l'assemblée, les mêmes documents sont tenus à la disposition des associés, au siège social.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque, de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices : compte de résultat, état du patrimoine ainsi que tableaux d'analyse de la variation des capitaux propres, inventaires, rapports soumis aux assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

## TITRE V INVENTAIRE - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

### ARTICLE 26 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier pour se terminer le trente et un décembre.

Toutefois à titre exceptionnel, le premier exercice social aura une durée inférieure à 12 mois et se terminera le 31 décembre 2013.

### ARTICLE 27 - ÉTABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, la société de gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également les comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du livre II du Code de commerce.

En outre, elle établit un état annexe aux comptes qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI, et les textes modificatifs éventuels.

Les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de fusion, les frais de recherche d'immeubles directement réglés par la SCPI et les frais d'acquisition des immeubles (notamment droits d'enregistrement, TVA non récupérable, frais de notaire) pourront être imputés sur la prime d'émission et/ou sur la prime de fusion.

Les comptes sont établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Toutefois, la société de gestion peut proposer à l'assemblée générale ordinaire des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par le Code monétaire et financier.

### ARTICLE 28 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement les amortissements constituent les bénéfices nets.

→



Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La société de gestion a qualité pour décider dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'article 12 des statuts.

## TITRE VI DISSOLUTION - LIQUIDATION

### ARTICLE 29 - DISSOLUTION

La société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts, sauf prorogation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

La société de gestion convoquera, dans les trois ans avant l'échéance, une assemblée générale extraordinaire pour se prononcer sur la prorogation éventuelle de la société. A défaut, tout associé pourra, un an avant ladite échéance, demander au Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social la désignation d'un mandataire de justice chargé de consulter les associés et d'obtenir une décision de leur part sur la prorogation éventuelle de la société.

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

### ARTICLE 30 - LIQUIDATION

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la société de gestion en fonction.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation. Tout l'actif social est réalisé par le liquidateur qui a, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus.

Le liquidateur peut, notamment, vendre les immeubles de la société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'il juge convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la société dissoute.

En résumé, il peut réaliser par la voie qu'il juge convenable tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridique.

Le liquidateur a droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la société, à une rémunération égale, au maximum, à 2% hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant la durée de la société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

## TITRE VII CONTESTATIONS

### ARTICLE 31 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever, soit entre les associés et la société, soit entre les associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la société ou de sa liquidation, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

### ARTICLE 32 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social de la société.



CILOGER HABITAT 4



147, boulevard Haussmann - 75008 Paris  
[www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)