

# CILOGER HABITAT



Société Civile de Placement Immobilier  
procurant des avantages fiscaux  
prévus dans le cadre  
du dispositif “Scellier”

## NOTE D'INFORMATION

Edition – Juin 2009

# SOMMAIRE

## Note d'information

### INTRODUCTION

- I. Renseignements généraux
- II. Fondateurs - Date de souscription
- III. Politique d'investissement de la société
- IV. Responsabilité des associés

### CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

- I. Modalités de souscription et de versement
- II. Parts sociales

### CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

- I. Dispositions générales aux cessions
- II. Cession directe
- III. Cession effectuée dans le cadre des dispositions de l'article L.214-59 du Code monétaire et financier

### CHAPITRE III – FRAIS

### CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

- I. Régime des assemblées
- II. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros travaux
- III. Conventions particulières
- IV. Démarchage et publicité
- V. Régime fiscal
- VI. Modalités d'information

### CHAPITRE V – ADMINISTRATION – CONTROLE – INFORMATION DE LA SOCIETE

- I. La société
- II. Société de gestion : CILOGER
- III. Conseil de surveillance de la SCPI
- IV. Commissaire aux comptes
- V. Expert immobilier
- VI. Information
- VII. Personne assumant la responsabilité de la note d'information

# NOTE D'INFORMATION

## FACTEURS DE RISQUES

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « Scellier SCPI », 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 ;
- 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 ci-dessus, 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.

## PREAMBULE

L'ordonnance n°2005-1278 du 13 octobre 2005 définissant le régime juridique des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et les modalités de transformation des Sociétés Civiles de Placement Immobilier en OPCI a été ratifiée par la loi n° 2006-1770 du 30 décembre 2006.

Le régime fiscal de l'OPCI a été successivement fixé, puis aménagé par les lois de finances rectificatives pour 2005 et 2006.

Après le décret n°2006-1542 du 6 décembre 2006 portant notamment sur les règles de fonctionnement de ces organismes, les dispositions relatives du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers ont été homologuées par arrêté en date du 18 avril 2007 publié au Journal Officiel du 15 mai 2007.

Les OPCI ont pour principal objet d'investir directement (par voie d'acquisition ou de construction d'immeubles destinés à la location) ou indirectement (au moyen de prises de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière - SCI notamment), dans le secteur de l'immobilier locatif.

Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :

- soit de société anonyme à capital variable (SPPICAV) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers ;
- soit la forme de fonds de placement immobilier (FPI) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers (même régime que ceux distribués par les SCPI).

Il appartiendra aux associés de CILOGER HABITAT, réunis en assemblée générale extraordinaire, de décider au plus tard le 15 mai 2012 s'ils souhaitent transformer leur SCPI en OPCI (et sous quelle forme) ou la maintenir en SCPI.

Cependant, compte tenu des spécificités fiscales inhérentes au dispositif « Scellier SCPI », des modalités de transformation connues à ce jour et de la durée de vie statutaire fixée à 13 ans de la SCPI CILOGER HABITAT, cette dernière n'a pas vocation à se transformer en OPCI.

# INTRODUCTION

## I. RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Le Groupe CAISSE D'EPARGNE et LA BANQUE POSTALE ont décidé de créer une nouvelle SCPI d'habitation, dénommée « CILOGER HABITAT », 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 « Scellier » offerts par l'article 31 de la loi de finances rectificative pour 2008 (n° 2008-1443 du 30 décembre 2008) qui réforme les mécanismes d'incitation à l'investissement locatif.

Cette réforme consiste à supprimer, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, les dispositifs « Robien » et « Borloo », et à les remplacer par un avantage prenant la forme d'une réduction d'impôt sur le revenu.

Cette mesure exceptionnelle en faveur de l'investissement locatif complète le plan de relance de l'économie française décidé par le Gouvernement.

Ce nouveau dispositif fiscal d'investissement locatif est codifié à l'article 199 septuiesimes du Code général des impôts, qui reprend certaines conditions des anciens dispositifs.

Il s'applique également aux contribuables qui souscrivent, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et le 31 décembre 2012, des parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) qui acquièrent des logements neufs dans certaines zones du territoire. Les logements doivent par ailleurs respecter les caractéristiques thermiques et les performances énergétiques exigées par la réglementation en vigueur.

Sous réserve de respecter les obligations ci-après :

- engagement de CILOGER HABITAT 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 n'excédant pas des limites fixées par décret (en pratique, plafonds du dispositif « Robien »), 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 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 en 2009 et 2010, la réduction d'impôt est égale à 25% 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 €.**

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, dix-huit Sociétés Civiles de Placement Immobilier, investies en immobilier d'entreprise, murs commerciaux et en logements (Pierre Ecureuil Habitat, Immo'Poste, Atout Pierre Habitat, Atout Pierre Habitation 2 et Opportunité Habitat), dédiées notamment aux clients des réseaux des CAISSES D'EPARGNE et de LA BANQUE POSTALE. Le patrimoine des SCPI gérées par CILOGER au 31 décembre 2008 est estimé à 673 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 €, toutes conditions étant par ailleurs remplies. Parallèlement, lorsqu'au titre d'une même année d'imposition, un contribuable acquiert un logement 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 €.

- A l'exception des démembrements résultant du décès de l'un des époux, ou de l'un des partenaires lié par un pacte civil de solidarité, soumis à imposition commune, la réduction d'impôt n'est pas applicable aux titulaires de droits démembrements (nu-propriétaire, usufruitier).
- Il est rappelé qu'en application des dispositions de l'article 200-0 A du Code général des impôts, le total des avantages fiscaux (y compris le dispositif « Scellier ») ne peut pas procurer pour un même contribuable une réduction du montant de l'impôt supérieure à la somme d'un montant total de 25 000 € et d'un montant égal à 10% du revenu imposable servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu.

## II. FONDATEURS DATE DE SOUSCRIPTION

CILOGER HABITAT a été constituée avec un capital initial, prime d'émission incluse, de 912 000 €, entièrement libéré au 22 avril 2009.

Le capital nominal, de 760 000 €, est 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 :

- LA BANQUE POSTALE : 752 parts ;
- LA BANQUE POSTALE ASSET MANAGEMENT : 1 part ;
- SF2 : 1 part ;
- CILOGER : 11 parts ;
- Caisse Nationale des Caisses d'Epargne (CNCE) : 752 parts ;
- Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA : 1 part ;
- Monsieur Philippe SAILLARD : 1 part ;
- Madame Chantaline BIALAS : 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 25 000 000 €.

## III. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIETE

CILOGER HABITAT a pour vocation d'investir en immobilier d'habitation acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement, sur le territoire français, pour un minimum de 95% de son patrimoine. Le solde du patrimoine pourra être constitué de bureaux ou de tout autre bien immobilier qui contribuera à renforcer la valorisation du patrimoine.

Compte tenu des spécificités inhérentes au dispositif « Scellier », et notamment du terme connu de l'avantage fiscal, la stratégie d'investissement visera à acquérir des actifs qui seront analysés par la société de gestion dans une optique de revente au terme de la vie sociale de la SCPI (demande locative, qualité des prestations techniques et du bâti, aménagements et infrastructures, profondeur du marché...).

### Marché du logement

La demande de logements comporte une composante cyclique qui dépend fortement de la conjoncture macroéconomique. Cependant la demande est également fonction de l'accroissement du nombre de ménages.

La demande locative comme la demande en accession sont, pour l'essentiel, concentrées sur les principaux pôles urbains et les agglomérations en bonne santé économique. C'est là que la profondeur du marché permettra à l'offre locative de rencontrer une demande de qualité puis à la mise en vente du patrimoine d'aboutir dans les meilleures conditions de prix et de délais.

### Sélection des sites

Les différents marchés régionaux du logement neuf seront notamment analysés suivant trois critères :

- Les **perspectives de demande à moyen terme** à la lumière des prévisions d'évolution démographique et du revenu disponible par habitant. Les différents marchés seront ensuite comparés selon la profondeur de la demande mesurée par le nombre de ventes annuelles.
- L'**élasticité** de ces marchés en prenant en compte leurs évolutions au cours de ces dernières années.

- Le **marché locatif** avec l'analyse des niveaux actuels des loyers et du taux de propriété sachant qu'un faible taux de propriété traduit une demande locative plus forte et un niveau de loyer plus important.

La localisation se situera en priorité dans la région Ile-de-France et les zones urbaines à fort potentiel : zones A, B1 et B2, telles que définies par l'arrêté du 29 avril 2009 publié au Journal Officiel du 3 mai 2009. Il s'agit du zonage retenu pour l'application des dispositifs « Robien » et « Borloo » délimité par l'arrêté du 10 août 2006.

Les grandes métropoles dotées de centres universitaires, hôpitaux, centres administratifs régionaux et/ou grandes entreprises publiques ou privées seront dans ce cadre privilégiées.

Néanmoins, chaque marché connaît des déterminants spécifiques. Les petits logements sont, par exemple, recherchés à l'acquisition dans les zones littorales où ils peuvent constituer à terme une résidence de retraite.

#### Sélection des produits

La sélection s'orientera principalement vers les logements de 2 ou 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 d'opérations sera axée, de préférence, sur des programmes de taille unitaire de moins de 100 logements, en évitant les grandes zones d'aménagement concerté (ZAC) dont l'environnement futur est difficilement prévisible. Les opérations seront de préférence recherchées dans des immeubles en copropriété à dominante d'acquéreurs-occupants.

Il sera également recherché des logements en résidence-service de type EHPAD (Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) qui offrent une pérennité de rendement.

Dans son programme d'investissement, la société s'efforcera de ne pas dépasser une vingtaine de logements par site, afin d'optimiser la mutualisation des risques locatifs.

Dans tous les cas, les loyers mensuels par mètre carré ne seront pas supérieurs à des plafonds identiques à ceux fixés pour le bénéfice du dispositif « Robien ».

Par ailleurs, au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2010, un décret doit définir les normes relatives à la réglementation thermique et à la performance énergétique (éco-conditionnalité). A compter de la date de publication de ce décret, les logements acquis neufs ou en état futur d'achèvement devront respecter la réglementation thermique en vigueur pour ouvrir droit à la réduction d'impôt.

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

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

Durant cette période, le résultat distribuable dépendra de l'assiette et des taux des placements financiers issus de la collecte et de la durée de la garantie bancaire souscrite conformément à l'article L.214-54 du Code monétaire et financier. De fait, la première distribution de revenu n'est pas envisagée avant le quatrième trimestre 2010.

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 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 en principe au plus tôt au premier semestre 2012.

## IV. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

Conformément à la faculté offerte par l'article L.214-54 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 dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

# CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

## I. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

### 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION ET MODALITES 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 2009 ;
- Le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription.

### 2. MODALITES DE VERSEMENT

Les souscriptions et versements sont reçus auprès des guichets et agences du Groupe CAISSE D'EPARGNE, 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'ENTREE 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 PREMIERE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC

- Nombre de parts à souscrire : 48 480
- Valeur nominale des parts : 500 €
- Prime d'émission : 100 €

- Prix de souscription d'une part : 600 €
- Commission de souscription par part : conformément aux dispositions figurant au paragraphe III – Frais, une commission de souscription de 48 €.HT (soit 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) : 24 240 000 € portant le capital de 760 000 € à 25 000 000 €
- Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 3 juillet 2009
- Date de clôture de l'augmentation de capital : 31 décembre 2010, 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 pourra être prorogée.
- 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 est une contrainte liée au type d'investissement recherché, mais dont la contrepartie réside dans l'octroi d'un avantage fiscal dès l'année de souscription. Ainsi, des parts souscrites en décembre 2009 porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> juin 2010 et l'avantage fiscal sera effectif sur le revenu de l'année 2009.
- Garantie bancaire : conformément à l'article L.214-54 du Code monétaire et financier, le capital maximum statutaire, soit 25 000 000 €, doit être souscrit par le public à concurrence de 15% au moins, soit 3 750 000 €, 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 au remboursement des souscriptions effectuées dans le public (hors fondateurs), une garantie bancaire, telle que prévue à l'article L.214-51 du Code monétaire et financier, couvrant un montant de 4 500 000 €, représentant 15% du capital maximum statutaire majoré de la prime d'émission, et approuvée par l'Autorité des marchés financiers, a été délivrée le 11 mai 2009 par la BANQUE PALATINE (42, rue d'Anjou – 75008 PARIS).
- 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 - MODALITES DE SORTIE

## I. DISPOSITIONS GENERALES AUX CESSIONS

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.

**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, période couverte par l'engagement de location pris par la SCPI, soit compte tenu du délai de livraison des logements pendant une durée estimée entre 12 et 13 ans. De plus, indépendamment des contraintes fiscales précitées, un délai supplémentaire pourra se révéler nécessaire au moment de procéder à la liquidation de la SCPI.**
- **les parts acquises sur le marché des parts évoqué ci-dessous ne bénéficient pas du dispositif de réduction d'impôt.**

### 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. PIECES A ENVOYER A LA SOCIETE DE GESTION POUR LUI PERMETTRE D'ENREGISTRER LES CESSIONS

En cas de cession directe de parts, l'inscription correspondante sur le registre des associés sera opérée par la société de gestion :

- a) soit sur présentation (i) du bordereau de transfert dûment complété, daté et signé, par l'associé vendeur indiquant les nom, prénoms et adresse de l'acquéreur et le nombre de parts cédées (ii) du bulletin d'acceptation de transfert signé par l'acquéreur ainsi que (iii) le cas échéant, du ou des certificats représentatifs des parts cédées. En ce cas, la société de gestion pourra exiger que les signatures soient certifiées par un officier public ou ministériel.

- b) soit, en cas de cession par acte authentique ou privé, 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'AGREMENT

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 2009).

## 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 EFFECTUEE DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.214-59 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER

#### 1. 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.

#### 2. CONFRONTATION ET PRIX D'EXECUTION

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).

### 3. DELAI 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.

### 4. 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 par lettre recommandée avec avis de réception. 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.

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.

### 5. 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 la société de gestion. 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.

### 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

## 1. REPARTITION 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 SOCIETE 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 2009 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 2011, 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 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.

# CHAPITRE IV

## FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### I. REGIME DES ASSEMBLEES

#### 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 1/10ème 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 RESOLUTION A L'ORDRE DU JOUR

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5% du capital, si celui-ci est au moins égal à 760 000 €, 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. 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 euros et 7 600 000 euros,
- 1% pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 euros 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. PRESENCE ET REPRESENTATION

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. MAJORITE

Les décisions des assemblées générales 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 REPARTITION DES BENEFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS TRAVAUX

### 1. REPARTITION DES BENEFICES

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, 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 PARTICULIERES

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. DEMARCHAGE ET PUBLICITE

### 1. DEMARCHAGE

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. 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.

Toutefois, les règles concernant le démarchage bancaire ou financier ne s'appliquent pas lorsque la personne visée est déjà associée de CILOGER HABITAT 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 dès lors qu'ils sont mandatés par ce dernier ...).

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 prévoit cette limitation.

Le démarchage pour placer les parts de la SCPI CILOGER HABITAT est effectué par les guichets et agences du Groupe CAISSE D'EPARGNE, et ceux de LA BANQUE POSTALE, ainsi que par tout autre organisme habilité.

Avant de formuler une offre portant sur la souscription de parts de la SCPI CILOGER HABITAT, 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 et, le cas échéant, le numéro d'enregistrement 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 ;

- le numéro d'enregistrement de la personne morale mandatée.

Les personnes démarchées en vue de la souscription de parts de la SCPI CILOGER HABITAT 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).

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. PUBLICITE

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. REGIME FISCAL

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions fiscales ci-après exposées s'appliquent.

### 1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REDUCTION FISCALE

Chaque associé a la faculté de bénéficier d'une réduction fiscale pour sa souscription en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital, dès lors qu'il exerce, lors du dépôt de sa déclaration de revenus de l'année de sa souscription, une option irrévocable. 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 septuiesimes du Code général des impôts sont réunies.

#### Conditions d'application

L'avantage fiscal est subordonné :

- **à un engagement de location** : CILOGER HABITAT s'engage à louer les biens immobiliers, construits ou acquis neufs au moyen des souscriptions, nus, et à titre de résidence principale, 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 instruction administrative et relevées chaque année au 1er janvier. En pratique, ces limites sont identiques à celles fixées pour le bénéficiaire du dispositif « Robien » prévu au h du 1° du I de l'article 31 du Code général des impôts.
- **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 CILOGER HABITAT 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 démembré. 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 (« Scellier 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 progressif sur le revenu 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.

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 peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre des années suivantes, jusqu'à la sixième année inclusivement.

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 25% pour les souscriptions de parts de SCPI réalisées en 2009 et 2010.

Elle est calculée sur la base de 100% 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.

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 « Scellier ». En application de ces dispositions, le total des avantages fiscaux d'un contribuable ne peut pas procurer une réduction du montant de l'impôt supérieure à la somme d'un montant total de 25 000 € et d'un montant égal à 10% du revenu imposable servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu.

#### 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 €.

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

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 €.

## 2. REGIME 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 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 (12,1% au 1<sup>er</sup> janvier 2009).

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 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 dix 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 régime simplifié du micro-foncier n'est pas applicable lorsque le contribuable ou l'un des membres du foyer fiscal est propriétaire de parts de SCPI qui donnent en location un immeuble visé aux a, b et c de l'article 32 du Code général des impôts ou qui font l'objet de la réduction d'impôt prévue à l'article 199 septies du Code général des impôts et dont les résultats sont imposés dans les conditions prévues à l'article 8 de ce même Code.

En conséquence, les associés de CILOGER HABITAT ne peuvent bénéficier du régime du « micro-foncier ».

##### • Produits financiers

La quote-part des produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie peut faire l'objet, sur option de l'associé, d'un prélèvement libératoire (l'option est choisie pour la durée d'un exercice entier et ne peut faire l'objet de modification au cours de celui-ci). Conformément à la réglementation en vigueur, le taux de ce prélèvement est actuellement de 18% pour les certificats de dépôts et les dépôts à terme, auquel s'ajoutent 12,1% de prélèvements sociaux (taux au 1<sup>er</sup> janvier 2009), soit un taux global de 30,1% (au 1<sup>er</sup> janvier 2009).

Dans le cas contraire, 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 (12,1%) à tous les produits de placement à revenu fixe, quelque 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 soumis à l'impôt sur le revenu et domicilié en France

Les plus-values réalisées lors de la cession de parts de SCPI sont soumises au régime d'imposition 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 16% auquel s'ajoutent 12,1% de prélèvements sociaux (taux au 1<sup>er</sup> janvier 2009), soit un prélèvement global de 28,1% (au 1<sup>er</sup> janvier 2009), suivant les modalités décrites ci-après :

- le montant de la plus-value brute est diminué, conformément à la législation en vigueur, d'un abattement de 10% par année de détention au-delà de la cinquième. Cet abattement conduit à une exonération totale de la plus-value après 15 ans de détention.
- 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 de 10% par année de détention au delà de la cinquième, s'imputent sur la ou les plus-values réalisées sur les autres parts de la même SCPI par le même associé.

➤ un abattement fixe de 1 000 € est opéré sur la plus-value brute, corrigée le cas échéant de l'abattement pour durée de détention et des moins-values imputables sur cession en bloc.

Lors des cessions de gré à gré, la déclaration de plus-value et le règlement de l'impôt 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 de l'impôt, notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

##### Associé personne physique 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 16% 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).

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 demandes de cession 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 demandes de cession 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 :

- 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'amélioration, 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 10% par année de détention au-delà de la cinquième. Cet abattement conduit à une exonération totale de la plus-value après 15 ans de détention ;
- de l'abattement fixe de 1 000 €.

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.

L'impôt sur la plus-value dû par les associés soumis à l'impôt sur le revenu, sera traité par la SCPI de la façon suivante :

- 1 - Si le compte de plus-value inscrit au bilan de la SCPI est créditeur et suffisamment doté, il sera proposé à la plus prochaine assemblée générale de répartir entre les associés, quelque soit leur régime fiscal, un montant par part de pleine jouissance égal à l'impôt acquitté pour une part.
- 2 - Si le compte est insuffisamment doté, la dette de chaque associé sera apurée par prélèvement sur le revenu versé le plus proche.
- 3 - Si la distribution ne peut permettre de compenser totalement les sommes dues par les associés, le solde sera prélevé sur les revenus ultérieurs et les sommes porteront intérêts à l'issue d'un délai de 18 mois à compter du paiement par la SCPI de l'impôt, au taux d'intérêt légal.

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.

#### e) Prélèvements sociaux

Les prélèvements sociaux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2009 s'appliquant aux revenus fonciers et produits financiers ainsi qu'aux plus-values mobilières et immobilières, se décomposent ainsi :

- La Contribution Sociale Généralisée (CSG), au taux de 8,2% ;
- La Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (CRDS), au taux de 0,5% ;
- Le Prélèvement Social de 2% ;
- La Contribution Additionnelle au prélèvement social sur les revenus du patrimoine et les produits de placements de 0,3% ;
- La Contribution Revenu de Solidarité Actif (RSA) au taux de 1,1%.

## VI. MODALITES 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 2009.

### 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.

## CHAPITRE V – ADMINISTRATION – CONTROLE INFORMATION DE LA SOCIETE

### I. LA SOCIETE

Dénomination sociale : CILOGER HABITAT

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, les articles L.214-50 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, les articles L.231-8 et suivants, L.732-7 et R.214-116 et suivants du Code monétaire et financier, et 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 :  
512 214 578 R.C.S PARIS

Durée : la durée de la société est fixée à 13 ans à compter la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 29 avril 2022 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 situé sur le territoire français.

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 2009.

Capital initial : 760 000 €

Capital statutaire : maximum fixé à 25 000 000 €

### II. SOCIETE DE GESTION : CILOGER

La gestion de CILOGER HABITAT est assurée statutairement par la société de gestion CILOGER, qui 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 l'autorité des Marchés Financiers.

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

Objet social : la promotion, l'administration et la gestion de sociétés civiles, notamment de sociétés d'épargne forestière, de groupements fonciers agricoles et de sociétés civiles de placement immobilier ainsi que des organismes de placement collectif immobilier.

Capital : 450 000 €

Répartition du capital :

- 44,97% GCE SERVICES IMMOBILIERS (filiale de GCE IMMOBILIER / Groupe Caisse d'Epargne)
- 44,98% SF2 (filiale de LA BANQUE POSTALE)
- 10,00% CNP ASSURANCES
- 0,04% personnes physiques
- 0,01% autres personnes morales

Membres du directoire

- Monsieur Laurent FLECHET, Président
- Monsieur Hubert ANDRE, Directeur Général

Membres du conseil de surveillance

- Monsieur Alain BROCHARD, Président du conseil
- Monsieur Jean-Luc ENGUEHARD, Vice-président du conseil
- Madame Corinne FOSSAT
- Monsieur Philippe de LANVERSIN
- Monsieur Jean-Pierre LEVAYER
- CAISSE D'EPARGNE NORD France EUROPE, représentée par Monsieur André-Marc REGENT
- CAISSE NATIONALE DES CAISSES D'EPARGNE, représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA
- CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Olivier MAREUSE
- GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Jean-Eric VIMONT
- SF2, représentée par Monsieur Didier VUILLAUME

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'assister et de contrôler la société de gestion dans ses tâches de gestion,
- 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 22 avril 2009 se compose actuellement des 7 membres suivants :

- LA BANQUE POSTALE, représentée par Madame Béatrice PIETTE, Responsable du Marché Gestion de Patrimoine,
- LA BANQUE POSTALE ASSET MANAGEMENT, représentée par Monsieur Michel AGOU, Directeur du Développement et de la Stratégie,
- SF2, représentée par Monsieur François MARBECK, Directeur du Portefeuille de Diversification,
- Caisse Nationale des Caisses d'Epargne, représentée par Monsieur Guy COTRET, membre du Directoire,
- Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA, Directeur Immobilier,
- Monsieur Philippe SAILLARD, Directeur Adjoint Immobilier,
- Madame Chantaline BIALAS, Directeur du Développement.

### 3. DUREE DU MANDAT - RENOUELEMENT

A l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social, 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 candidatures 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 22 avril 2009, est le Cabinet KPMG, Société Anonyme au capital de 5 497 100 € dont le siège social est à LEVALLOIS-PERRET 92309 – 2, rue de Villiers. Son mandat expirera lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Monsieur Malcom MAC LARTY a été nommé en qualité de commissaire aux comptes suppléant par l'assemblée générale ordinaire du 22 avril 2009. Son mandat expirera lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

### 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 22 avril 2009, pour une durée de 4 ans, après avoir été accepté par l'Autorité des marchés financiers :

ATISREAL EXPERTISE

Dont le siège social est à PARIS 75116 – 5, avenue Kléber

Son mandat viendra à expiration lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

### VI. INFORMATION

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

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 RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

Monsieur Laurent FLECHET, Président du Directoire de CILOGER.

#### VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES 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° 09-10 en date du 16 juin 2009.

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.



# CONCLUSION

---

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

**1** - ne saurait être entreprise que dans une perspective de détention longue, de 13 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 l'avantage fiscal au titre 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 et de l'étalement des contraintes fiscales pesant sur les actifs acquis au moyen des souscriptions.

**2** - demeure un placement à caractère immobilier, investi dans l'immobilier d'habitation neuf. En conséquence, la régularité des résultats (revenus et évolution 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** - la société de gestion ne garantit pas 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, les possibilités de revente des parts sur le marché secondaire ne pourront se faire que dans des conditions de prix fortement décotés.

Laurent FLECHET  
Président du Directoire de CILOGER

CILOGER HABITAT



147, boulevard Haussmann - 75008 PARIS

Tél. : 01 56 88 91 92

[www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)