IMMOBILIER D'ENTREPRISE

NOTE D'INFORMATION
&
STATUTS

Edition Juillet 2026

SOMMAIRE

NOTE D'INFORMATION

PREAMBULE
Facteurs de risques
Restrictions de commercialisation

INTRODUCTION

I. Renseignements généraux
II. Fondateurs
III. Politique d'investissement de la Société
IV. Responsabilité des associés
V. Informations juridiques
VI. Evaluation des actifs immobiliers

CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALESDE 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.214-93 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 entretien
III. Conventions particulières
IV. Démarchage et publicité
V. Régime fiscal
VI. Modalités d'information

CHAPITRE V – ADMINISTRATION – CONTROLE – INFORMATION DE LA SOCIETE - ACTEURS

I. La Société
II. Conseil de surveillance de la SCPI
III. Autres acteurs
IV. Information

CONCLUSION

STATUTS

PREAMBULE

FACTEURS DE RISQUES

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

Risque de marché (immobilier) : Le placement de parts en SCPI fiscales est un placement dont la rentabilité est en fonction des revenus potentiels 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). La rentabilité dépend également 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.

Risque de liquidité : 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.

Risque de durabilité : ce FIA est sujet à des risques de durabilité tels que définis à l'article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »), par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Si le processus d'investissement du portefeuille peut intégrer une approche ESG, l'objectif d'investissement du portefeuille n'est pas en premier lieu d'atténuer ce risque. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de gestion.

Avertissements :
Avant de souscrire, l'investisseur doit se souvenir des points suivants :

1 -La souscription des parts ne saurait être entreprise que dans une perspective de détention longue, de 15 ans minimum, 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 (2 ans environ) 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 - Il est rappelé que les performances passées ne peuvent préjuger des performances futures ;

3 - La souscription 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 - 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 ;

5 -Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre ;
6 -La rentabilité de votre investissement est en fonction du montant du capital que vous percevrez lors de la vente de vos parts ou de la liquidation de la SCPI. Le capital n'est pas garanti ;

7- 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 de 15 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.

INTRODUCTION

I. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Avertissement : Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1er janvier 2019, sous réserve de toutes modifications ultérieures.

AEW a décidé de créer une nouvelle SCPI d'habitation à capital fixe, dénommée « AEW CILOGER HABITAT 6 », pour permettre à la clientèle du réseau des Caisses d'Epargne, Banques Populaires, de la Banque Postale, et de BPE filiale de La Banque Postale, ainsi qu'à celle des Conseillers en Gestion de Patrimoine partenaires d'AEW, de bénéficier des avantages fiscaux particuliers du dispositif « Pinel » offerts par la loi de finances pour 2018 (loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017).

Cette loi reconduit le dispositif « Pinel » (introduit à l'origine par la loi de finances pour 2013 sous la dénomination de réduction d'impôt « Duflot ») pour une durée de 4 ans. Elle 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 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 (ci-après « CGI »).

Le dispositif est susceptible de s'appliquer sous réserve du respect de plusieurs obligations et notamment :

- engagement de la SCPI d'utiliser 95% du montant de la souscription annuelle, appréciés sans tenir compte des frais de collecte, pour l'acquisition d'immeubles neufs éligibles et de les affecter à la location non meublée en résidence principale pendant au moins neuf ans selon l'option choisie pour cette SCPI, **en respectant les plafonds de loyers et les plafonds de ressources des locataires** fixés par la loi 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 fiscalement domiciliées en France 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 100% 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.

Les parts de SCPI acquises directement par le contribuable doivent être souscrites dans le cadre de la gestion du patrimoine privé.

Compte tenu de l'option choisie pour cette SCPI, pour les souscriptions réalisées entre 2019 et 2020, la réduction d'impôt est égale à 18% 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 AEW.

Créée en 1984 sous l'égide de la Caisse des Dépôts et Consignations, CILOGER, désormais AEW 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, des BANQUES POPULAIRES, de LA BANQUE POSTALE et de BPE filiale de La Banque Postale.

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 membres du couple soumis à imposition commune dont le conjoint survivant est attributaire du bien ou titulaire de son usufruit, la réduction d'impôt n'est pas applicable aux titulaires de droits démembrés (nu-propriétaire, usufruitier).

II. FONDATEURS

AEW CILOGER HABITAT 6 a été constituée avec un capital initial, prime d'émission incluse, de 1 520 000 €, entièrement libéré au 15 février 2019.

A la constitution de la Société le capital nominal, de 760 000 €, était divisé en 3 040 parts de 250 € de nominal, auxquels s'ajoutent 760 000 € de prime d'émission, soit 250 € pour chacune des parts.

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 36 172 000 € en nominal.

La gérance de la Société est statutairement confiée à AEW, Société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et ayant reçu l'agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.

III. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ

AEW CILOGER HABITAT 6 a pour vocation d'investir en immobilier d'habitation acquis achevé neuf ou en l'état futur d'achèvement, sur le territoire français métropolitain.

95% au moins de la souscription servira à financer des immeubles de logement qui répondront à la norme technique RT 2012. Le respect de cette norme de performance énergétique permettra aux associés de la SCPI de bénéficier d'une réduction d'impôt égale à 18% du montant de leur souscription (dans la limite de 300 000 € de souscription par année d'imposition et par contribuable). Cette réduction d'impôt sera répartie sur 9 ans à raison d'un neuvième de son montant chaque année. Le solde pourra être constitué de tout autre bien immobilier qui contribuera à renforcer la valorisation du patrimoine.

Compte tenu des caractéristiques du dispositif « Pinel », qui prévoit des plafonds de loyers à hauteur de 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, soit à partir de 2034.

Informations requises par les règlementations SFDR et TAXONOMIE

FIA relevant de l'article 6 du règlement SFDR

Pour ce fonds, la Société de gestion ne prend pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité, autres que les éléments relevant de la réglementation applicable au moment de l'investissement, du fait qu'il s'agit d'un fonds existant dont la stratégie d'origine n'inclue pas ce point.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Sélection des sites

Le dispositif « Pinel » s'applique notamment à certaines communes du territoire national, situées dans les zones A bis (Paris et 1ère couronne), A (Ile-de-France, Cote d'Azur et certaines grandes villes) et B1 (certaines grandes villes de plus de 250 000 habitants).

Les immeubles seront recherchés en priorité dans les communes à fort potentiel économique et démographique de l'Ile-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 nous semblent permettre d'assurer un rendement locatif satisfaisant compatible avec les plafonds du dispositif « Pinel ».

Les logements seront acquis achevés-neufs ou 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 RT 2012. 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.

Dans la mise en œuvre de sa politique d'investissement, la SCPI n'aura pas recours au crédit.

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 revenus que les associés pourraient être amenés à percevoir seraient par conséquent de nature financière.

Le résultat distribuable dépendra des taux des placements financiers et de la durée de la garantie bancaire souscrite conformément à l'article L. 214-86 du Code monétaire et financier. De ce fait, la première distribution de revenu (comportant le cas échéant des produits financiers) n'est pas envisagée avant l'année 2023.

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 au cours du 2ème semestre 2022.

Procédure de modification de la politique d'investissement

La modification de la politique d'investissement de la SCPI ne pourra être effectuée que selon la procédure suivante :

(i) autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la SCPI sur la base d'un rapport établi par la Société de gestion ;

(ii) visa de l'AMF sur la note d'information modifiée.

Conformément à l'article 421-34 du RG AMF transposant la directive AIFM en droit français et au règlement UE du 12 décembre 2012, les informations suivantes sont précisées concernant l'effet de levier de la SCPI :

- Levier selon Méthode Brute = 150%
- Levier selon Méthode Engagement = 150%

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.214-89 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.

V. INFORMATIONS JURIDIQUES

Le droit applicable à l'investissement dans la SCPI est le droit français.
La SCPI est régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, ainsi que par les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, et tous textes subséquents.

Par ailleurs, conformément à la règlementation, la Société de gestion s'est dotée de procédures de traitement des réclamations des clients.

Toutes contestations qui pourraient s'élever entre les associés ou les associés et la SCPI (et qui n'auraient pu faire l'objet d'un traitement à l'amiable satisfaisant notamment dans le cadre de la procédure de traitement des réclamations des clients), au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, seront jugées conformément à la loi française, et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

VI. EVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

La Société de gestion est responsable de l'évaluation correcte des actifs de la SCPI ainsi que du calcul et de la publication de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution.

La désignation d'un expert externe en évaluation par la SCPI n'exonère pas la Société de gestion de sa responsabilité.

a) Evaluation des actifs immobiliers

Les actifs immobiliers font l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L.214-24-15 du Code monétaire et financier dans le cadre d'un dispositif qui préserve l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI.

Cette évaluation est effectuée par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'expert externe en évaluation nommé par la SCPI conformément aux articles R214-157-1 du Code monétaire et financier ; des écarts peuvent le cas échéant être constatés entre la valeur retenue par la Société de gestion et celle déterminée par l'expert, dès lors que ces écarts sont dûment documentés et justifiés par la Société de gestion eu égard notamment aux conditions du marché de l'investissement ou locatif.

L'expertise immobilière, qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus par la SCPI, est réalisée par l'expert externe en évaluation de la SCPI : dans ce cadre chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Par ailleurs, la valeur vénale des immeubles est actualisée par l'Expert chaque année.

Les méthodes de valorisations retenues sont des méthodes de place telles que définies dans la Charte de l'Expertise en évaluation immobilière (Rapport Barthes de Ruyter) dont sont membres la plupart des sociétés et associations d'expertise notamment l'AFREXIM en France, la RICS et TEGOVA au niveau Européen.

Les actifs de types résidentiels sont généralement valorisés selon la méthode par la comparaison. A des fins d'exactitude et de recoupement, ces mêmes actifs sont parfois valorisés selon une moyenne de la méthode par comparaison et de la méthode par capitalisation.

Pour les actifs en développement (ou en VEFA), on retient la valorisation de l'actif à terminaison (louée) à dire d'expert en utilisant des méthodes de place telles que la méthode par le revenu à laquelle on soustrait les dépenses d'investissement ou capex restants à décaisser (selon l'échéancier de travaux de la VEFA).

Plus rarement, il peut être adopté une méthode dite du « bilan promoteur » en cas de projet de développement ou redéveloppement d'immeuble. Cette méthode est privilégiée pour estimer la valeur marchande de terrain à bâtir.

Les méthodes effectivement utilisées au cours d'un exercice pour valoriser les actifs immobiliers détenus par la SCPI seront indiquées dans le rapport annuel de la SCPI.

b) Évaluation des actifs financiers

La Société de gestion évalue les actifs financiers de la SCPI selon les modalités précisées ci-après.

Les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA le cas échéant détenues par la SCPI sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

CHAPITRE I – CONDITIONS GENERALES 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 trois 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 cas échéant le rapport annuel du dernier exercice social ;
- Le bulletin semestriel en vigueur à la date de souscription ;
- Le document d'information clé.

2. MODALITÉS DE VERSEMENT

Les souscriptions et versements sont reçus auprès des guichets et agences des réseaux CAISSE D'EPARGNE, BANQUE POPULAIRE, et LA BANQUE POSTALE et de BPE filiale de La Banque Postale, des conseillers en gestion de patrimoine partenaires d'AEW, 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 et libellé au nom de la SCPI AEW CILOGER HABITAT 6, de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission. 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 250 €.

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. RAPPEL DES CONDITIONS DE LA PREMIÈRE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC LE 3 JUIN 2019 ET CLÔTURÉE LE 31 DÉCEMBRE 2020

- Nombre de parts à souscrire : 141 648
- Valeur nominale des parts : 250 €
- Prime d'émission : 250 €
- Prix de souscription d'une part : 500 €
- Commission de souscription : conformément aux dispositions figurant au paragraphe III–Frais, une commission de souscription de 9,20 % TTC du prix d'émission des parts, soit au total 46 euros est prélevée sur le produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse) répartis à hauteur de:
  - 8 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du CGI), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
  - 1 % HT, soumis à TVA, soit 1,20 % TTC à la recherche des investissements.
- Minimum de souscription : 10 parts soit 5 000 € au total.
- Montant de l'augmentation de capital (nominal): 35 412 000 € afin de porter le capital social de 760 000 € à 36 172 000 € (en nominal)

  L'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 décembre 2020 a décidé de réduire le plafond de la première augmentation de capital pour le ramener de 35 412 000 € de nominal (soit 70 824 000 € prime d'émission incluse) à 26 750 000 € de nominal (soit 53 500 000 € prime d'émission incluse)
- Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 3 juin 2019
- Date de clôture de l'augmentation de capital : 31 décembre 2020 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.
- 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 juin 2019 porteront jouissance à compter du 1er décembre 2019, mais donneront lieu à une réduction d'impôt sur le revenu de l'année 2019.
- Garantie bancaire : conformément à l'article L. 214-116 du Code monétaire et financier, le capital maximum statutaire, soit 36 172 000 € doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au

moins, soit 5 425 800 € euros, 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 les associés sont remboursés du montant de leur souscription.
- Pour faire face à ce remboursement, une garantie bancaire d'un montant de 10.851.600 € approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers, a été délivrée le 15 février 2019 par la Banque Palatine. Elle représente quinze (15) % du capital maximum statutaire majoré de la prime d'émission à l'exclusion des souscriptions des fondateurs.
- -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.

Suite à la première augmentation de capital clôturée le 31 décembre 2020, le capital social d'AEW Ciloger Habitat 6 est fixé à 22 500 250 €, divisé en 90 001 parts sociales d'une valeur nominale de 250 €.

5. CONFLITS D'INTÉRÊTS ET TRAITEMENT ÉQUITABLE DES INVESTISSEURS

La Société de gestion s'est dotée de procédures internes lui permettant d'identifier et de traiter les conflits d'intérêts.

Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne d'AEW doit être informé de toute situation potentielle ou avérée de conflit d'intérêts.

Ces conflits d'intérêts sont traités en conformité avec les procédures internes de gestion des conflits d'intérêts mises en place au sein de la Société de gestion.

La Société de gestion garantit un traitement équitable des associés de la SCPI.

Conformément à la règlementation, elle agit afin de préserver l'intérêt social et dans l'intérêt des associés de la SCPI.

Aucun investisseur de la SCPI ne bénéficie d'un traitement préférentiel, sous réserve des précisions suivantes :

- des remises commerciales peuvent être consenties par la Société de gestion et/ou les distributeurs au profit de certains investisseurs (tels que les compagnies d'assurances et les mutuelles), compte tenu de l'importance de leur souscription au capital de la SCPI ; ces remises portent sur la commission de souscription et/ou sur la commission de cession sur les parts et sont supportées par la Société de gestion et/ou les distributeurs.
- par ailleurs, une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.

Par ailleurs, et dans l'hypothèse où un investisseur bénéficierait d'un traitement préférentiel ou du droit de bénéficier d'un traitement préférentiel, une description de ce traitement préférentiel, le type d'investisseurs qui bénéficient de ce traitement préférentiel, et, le cas échéant, l'indication de leurs liens juridiques ou économiques avec la SCPI fera l'objet d'une information par tout moyen auprès des associés de la SCPI.

6. INTERDICTION DE LA SOUSCRIPTION DE PARTS DE LA SCPI PAR DES "US PERSON"

Il est précisé que les parts de SCPI n'ont pas été, ni ne seront, enregistrées en vertu d'une quelconque réglementation américaine ou auprès d'une quelconque autorité de régulation américaine.

En conséquence :

• les parts de SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (ci-après "U.S. Person", tel que ce terme est défini ci-dessous par la réglementation américaine), sauf si (i) un enregistrement des parts de SCPI était effectué ou (ii) une exemption était applicable (avec le consentement préalable de la Société de gestion de la SCPI) ;

• toute revente ou cession de parts aux États-Unis d'Amérique ou à une "U.S. Person" peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit préalable de la Société de gestion de la SCPI. Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts auront à certifier par écrit qu'elles ne sont pas des "U.S. Persons";

• la Société de gestion de la SCPI a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention de parts par une "U.S. Person" et ainsi opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert de parts à une "U.S. Person". Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la Société de gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi ;

• tout porteur de parts doit informer immédiatement la SCPI dans l'hypothèse où il deviendrait une "U.S. Person". Tout porteur de parts devenant "U.S. Person" ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts et il pourra lui être demandé d'aliéner ses parts à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de "U.S. Person". La Société de gestion de la SCPI se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute part détenue directement ou indirectement, par une "U.S. Person", ou si la détention de parts par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SCPI.

La définition de "U.S. Person" au sens de la réglementation américaine est disponible à l'adresse suivante :
http://www.law.cornell.edu/cfr/text/17/230.902.
La traduction non officielle française est disponible ci-dessous :

(1) L'expression "U.S. Person" s'entend de :
(a) toute personne physique résidant aux États-Unis d'Amérique ;
(b) toute entité ou Société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ;
(c) toute succession (ou "trust") dont l'exécuteur ou l'administrateur est "U.S. Person" ; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une "U.S. Person";
(e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux États-Unis d'Amérique ;
(f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ;
(g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ;
(h) toute entité ou Société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les États-Unis d'Amérique et (ii) établie par une "U.S. Person" principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des "investisseurs accrédités" (tel que ce terme est défini par la "Règle 501(a)" de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personne physiques, des successions ou des trusts.

(2) L'expression "U.S. Person" n'inclut pas :
(a) tout compte géré dans le cadre d'un mandat de gestion ou compte analogue (autre qu'une succession ou une fiducie) détenu au profit ou pour le compte d'une personne n'étant pas "U.S. Person" par un opérateur en bourse ou tout autre représentant organisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ;
(b) toute succession dont le représentant professionnel agissant en tant qu'exécuteur ou administrateur est une "U.S. Person" si (i) un exécuteur ou un administrateur de la succession qui n'est pas "U.S. Person" a seul le pouvoir ou partage le pouvoir d'investissement des actifs de la succession et si (ii) la succession n'est pas soumise au droit américain ;
(c) toute fiducie [trust] dont le représentant professionnel agissant en tant que fiduciaire [trustee] est une "U.S. Person" si un fiduciaire qui n'est pas "U.S. Person" a seul le pouvoir ou partage le pouvoir d'investissement des actifs constituant la fiducie, et si aucun bénéficiaire de la fiducie (et aucun constituant si la fiducie [trust] est révocable) n'est une "U.S. Person" ;
(d) un plan d'épargne salariale géré conformément à la loi d'un État autre que les États-Unis d'Amérique et conformément aux pratiques et à la documentation d'un tel État ;
(e) toute agence ou succursale d'une "U.S. Person" établie en dehors des États-Unis d'Amérique si l'agence ou la succursale (i) a une activité commerciale réelle ou autorisée et (ii) exerce des activités d'assurance ou de banque et est soumise à la règlementation locale en matière d'assurance et d'activités bancaires dans la juridiction où elle est établie ;
(f) le Fonds Monétaire International, la Banque Internationale pour la reconstruction et le développement, la Banque Inter-Américaine pour le développement, la Banque Asiatique de développement, la Banque Africaine de développement, les Nations-Unies et leurs antennes, membres-affiliés et régimes de pension et toute autre organisation internationale, ainsi que ses antennes, membres affiliés et régimes de pension ;
(g) toute entité exclue de la définition de "U.S. Person" sur la base des interprétations ou positions de la SEC ou de ses membres.

7. RÈGLEMENTATION FATCA

Chacun des souscripteurs s'engage à fournir, si cela est nécessaire, à la Société de gestion le formulaire dûment complété et signé IRS W-9, W-8BEN, W - 8BENE, W - 8EXP, W8ECI ou -8IMY W et ses mises à jour régulières ainsi que toute la documentation nécessaire et s'engage à procéder aux mises à jour rendues nécessaires par toute évolution de sa situation dans les trente jours de ladite évolution et à communiquer les dites mises à jour.

Chacun des souscripteurs s'engage à fournir à la Société de gestion ou à tout tiers désigné par cette dernière (« le tiers désigné ») dans les formes et conditions fixées par la Société de gestion ou le tiers désigné, toutes les informations, attestations, déclarations et formulaires relatifs au souscripteur (ou à son détenteur direct ou aux personnes qui le contrôlent indirectement) qui pourront être demandés par la Société de gestion ou le tiers désigné pour leur permettre de bénéficier d'une exonération, d'une réduction ou d'un remboursement de toute retenue à la source ou de toute autre taxe imposée par ou due à toute autorité fiscale ou tout organisme gouvernemental (y compris les retenues d'impôt prévues en application de dispositions du « Foreign Account Tax Compliance Provisions of the U.S. Hiring Incentives to Restore Employment Act » des États-Unis d'Amérique ou de toute législation similaire ou découlant d'un accord intergouvernemental passé dans le cadre de ces législations et réglementation, ou de tout accord conclu en vertu d'une telle loi ou d'un accord intergouvernemental (« FATCA ») à l'égard de la SCPI pour les montants perçus par elle ou versés au profit de ses associés.

Dans l'hypothèse où le souscripteur serait défaillant et ne respecterait par l'un des engagements visés ci-avant, la Société de gestion pourra prendre les mesure suivantes sans que le souscripteur ne puisse s'y opposer: (i) retenir les impôts qui doivent être retenus en vertu de toute loi, règlements, règles ou accords applicables, (ii) procéder au rachat forcé des parts du souscripteur.

La Société de gestion ou tout tiers désigné dispose des pouvoirs pour procéder aux déclarations et respecter les dispositions FATCA. Chacun des souscripteurs reconnaît et accepte que la Société de gestion peut divulguer à un tiers désigné les informations requises.la Société de gestion peut divulguer à un Tiers Désigné les informations requises.

La Société de gestion et le tiers désigné peuvent divulguer des informations concernant les associés de la SCPI (y compris les informations fournies en application du présent article) à toute personne à qui l'information est nécessaire ou en vue de répondre à toute demande d'une autorité fiscale ou d'une agence gouvernementale, y compris, dans chacun des cas visés ci-avant, le transfert d'informations à des territoires qui ne disposent pas de lois ou de réglementations imposant une protection stricte des données personnelles

Dans le cadre du présent article, chacun des investisseurs renonce à tout droit dont il peut bénéficier en vertu du secret bancaire applicable, de la protection des données personnelles ou d'une législation similaire qui interdirait toute divulgation et se porte fort de cette même renonciation pour le compte des personnes pour lesquelles il a fourni des informations au titre du présent article.

Chacun des investisseurs reconnaît et accepte que la SCPI ou la Société de gestion peuvent conclure des accords avec toute autorité fiscale compétente (y compris tout accord conclu en application de FATCA).

CHAPITRE II – MODALITES DE SORTIE

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX CESSIONS

Il est rappelé que :

- pour conserver l'avantage fiscal inhérent à leur souscription, les associés doivent conserver la totalité de leurs parts jusqu'à l'expiration de l'engagement de location de la SCPI d'une durée de 9 ans courant à compter de la date d'effet du bail afférent au dernier des logements mis en location par la SCPI, soit au total 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. En cas de cession des parts avant le terme
- de la période de conservation, la totalité de l'avantage fiscal lié à la souscription sera rétroactivement remise en cause.
- 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, accompagné des pièces d'identité en cours de validité des signataires de l'ordre, pour l'enregistrement de la cession à la Société de gestion, en application de l'article L.214-93 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 À ENVOYER À LA SOCIÉTÉ DE GESTION POUR LUI PERMETTRE D'ENREGISTRER LES CESSIONS

En cas de cession directe de parts, par acte authentique ou sous seing 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 214-93 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 À LA REVENTE DES PARTS ET GESTION DU RISQUE DE LIQUIDITÉ DE LA SCPI

La Société ne garantit pas la revente des parts.

La cession des parts à titre onéreux peut s'effectuer soit directement par le porteur des parts (cession de gré à gré avec un tiers), soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la Société de gestion dans le cadre du marché organisé des parts.

La cession des parts dépend d'une part, de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet et d'autre part, de la faculté pour l'associé de les céder dans le cadre d'une cession de gré à gré à son initiative.

Dans des circonstances normales de marché, l'associé souhaitant sortir de la SCPI peut céder ses parts sur la base du prix d'exécution déterminé par la Société de gestion.
En cas de circonstances exceptionnelles et dans les conditions telles que définies ci-après, la Société de gestion peut être amenée à suspendre l'inscription d'ordres et/ou à annuler des ordres inscrits sur le registre.

En cas de blocage du marché des parts et dans les conditions telles que définies ci-après (voir le paragraphe "blocage du marché des parts"), la Société de gestion peut être amenée à convoquer une assemblée générale extraordinaire et lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

Il est rappelé en tout état de cause que la liquidité des parts de la SCPI est très limitée compte tenu du fait que l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis, si bien que les possibilités de ventes des parts devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

6. DROIT D'ENREGISTREMENT

Le CGI applique au transfert de parts de SCPI un droit d'enregistrement fixé à 5% (taux en vigueur au 1er janvier 2019).

7. INTERDICTION DE LA CESSION DE PARTS DE LA SCPI À DES "US PERSON"

Il est rappelé que :
• les parts de SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoire et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (ci-après "U.S. Person", tel que ce terme est défini ci-avant), sauf si (i) un enregistrement des parts de SCPI était effectué ou (ii) une exemption était applicable (avec le consentement préalable de la Société de gestion de la SCPI ;
• toute revente ou cession de parts de la SCPI aux États-Unis d'Amérique ou à une "U.S. Person" peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit préalable de la Société de gestion de la SCPI. Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts auront à certifier par écrit qu'elles ne sont pas des "U.S. Persons" ;
• la Société de gestion de la SCPI a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention de parts par une "U.S. Person" et ainsi opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert de parts à une "U.S. Person". Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la Société de gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi ;
• tout porteur de parts doit informer immédiatement la SCPI dans l'hypothèse où il deviendrait une "U.S. Person". Tout porteur de parts devenant "U.S. Person" ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts et il pourra lui être demandé d'aliéner ses parts à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de "U.S. Person". La Société de gestion de la SCPI se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute part détenue directement ou indirectement, par une "U.S. Person", ou si la détention de parts par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SCPI.

8. FATCA

Les dispositions mentionnées ci-avant sont applicables aux cessionnaires quelles que soient les modalités de la mutation.

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 214-93 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, de préférence par lettre recommandée avec avis de réception ou par tout autre moyen permettant au donneur d'ordre de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception par la Société de gestion :

- 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 émise par l'Autorité des marchés financiers applicable aux SCPI.

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 et/ou de vente doivent être réceptionnés par la Société de gestion avant 16 heures le vendredi précédant la confrontation, à défaut l'ordre sera enregistré pour la confrontation suivante.
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 et sur le site internet d'AEW (www.aewpatrimoine.com).

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 de douze mois, La durée de validité de l'ordre peut être prorogée de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Au-delà, il sera supprimé du carnet d'ordre.

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 d'AEW CILOGER HABITAT 6. 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 et via une information sur le site Internet www.aewpatrimoine.com et le cas échéant dans le bulletin semestriel.

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 et le lendemain sur le site Internet www.aewpatrimoine.com.

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, soit par l'intermédiaire du site Internet www.aewpatrimoine.com.

5. DÉLAI DE VERSEMENT DES FONDS

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé 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 de gestion 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.

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, ainsi que les frais de property management, 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, la rémunération et les frais du dépositaire ;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**

Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la collecte, une commission de souscription de 9,20 % TTC du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

Cette commission de souscription est destinée :
• à hauteur de 8 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du CGI), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
• à hauteur de 1 % HT, soumis à TVA, soit 1,20% TTC à la recherche des investissements.

➢ **une commission de gestion,**

fixée à 5% HT (soit 6 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour la gestion du patrimoine de la SCPI (à l'exclusion du property management qui sera facturé directement à la SCPI) ;

➢ **une commission de cession sur les actifs immobiliers**

Pour la cession d'actifs immobiliers, une commission d'arbitrage est fixée à 2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Cette commission sera facturée à la Société par la Société de gestion et prélevée par la Société de gestion à la date de la cession de l'immeuble.

➢ **en cas de cession de parts :**

- pour la réalisation d'un transfert de parts avec intervention de la Société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 4 % TTI de la somme revenant au cédant. Cette commission est à la charge de l'acquéreur.
- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts

sans intervention du gérant ou intervenant par voie de succession ou donation, une somme forfaitaire de 100 € TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du CGI) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1er janvier de chaque année, en fonction de la variation de l'indice général INSEE du coût des services au cours de l'année écoulée, la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur et étant publiée dans le bulletin semestriel d'information et sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

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 214-106 du Code monétaire et financier.

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

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 1/10ème 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.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux Assemblées Générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la Société de gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'Assemblée Générale.

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.

A compter de la convocation de l'assemblée générale et au moins pendant le délai de quinze jours qui précède la date de la réunion, les documents visés par l'article R.214-144, I du Code monétaire et financier (tels que, les rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes ; les comptes et annexes de l'exercice) sont mis à disposition de tout associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance, au siège social de la société et sur le site internet de la Société de gestion.

A compter de la convocation de l'assemblée générale et jusqu'au cinquième jour inclus avant la réunion, tout associé peut demander à la Société de gestion de lui envoyer, à l'adresse indiquée, les documents précités dans les conditions visées par l'article R.214-144, I, dernier alinéa du Code monétaire et financier.

2. INSCRIPTION DE PROJETS DE RÉSOLUTION À 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, prénom 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. Les formulaires de vote par correspondance (y compris les votes par voie électronique) 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

Les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires peuvent se tenir sans qu'un quorum soit requis.

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 majorité définies pour les assemblées générales.

8. PARTICIPATION /VOTE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE

Conformément à l'article L 214-107-1 du Code monétaire et financier, les associés peuvent participer et voter aux assemblées générales par des moyens de télécommunication permettant leur identification.

Les associés peuvent participer aux assemblées par des moyens de télécommunication dans les conditions prévues à l'article R214-143-1, al 3 du Code monétaire et financier.

Les associés peuvent également voter par voie électronique avant et/ou pendant la tenue des assemblées générales dans les conditions fixées par l'article R214-143-2 du Code monétaire et financier.

Les associés participant et/ou votant par voie électronique dans les conditions fixées par les textes susvisés sont réputés présents pour le calcul de la majorité.

II. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

1. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES

La Société de gestion détermine le résultat conformément aux dispositions comptables applicables aux Sociétés civiles de placement immobilier.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code du 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 l'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 ENTRETIEN

Les Sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. Elle est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprises en résultat à due concurrence du montant provisionné.

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 AEW CILOGER HABITAT 6. 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 AEW CILOGER HABITAT 6.

Toutefois, les règles concernant le démarchage bancaire ou financier ne s'appliquent pas lorsque la personne visée est déjà associée d'AEW CILOGER HABITAT 6 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 d'AEW CILOGER HABITAT 6 prévoit cette limitation.

Le démarchage pour placer les parts de la SCPI AEW CILOGER HABITAT 6 peut être effectué par les réseaux des CAISSES D'EPARGNE, des BANQUES POPULAIRES, de LA BANQUE POSTALE, et de BPE filiale de la Banque Postale ainsi que par tout autre partenaire d'AEW 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 AEW CILOGER HABITAT 6 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 AEW CILOGER HABITAT 6, 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 semestriel,
- 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 AEW CILOGER HABITAT 6 ne bénéficient pas du droit de rétractation prévu à l'article L 341-16 I et II du Code monétaire et financier. Elles bénéficient néanmoins, 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.

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 de l'article 422-196 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, qui prévoient notamment que dans toute publicité doivent être indiqués :

- 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 ;

- une information indiquant que la note d'information est fournie gratuitement sur demande sur un support durable au sens de l'article 314-5 ou mise à disposition sur un site internet.

V. RÉGIME FISCAL

Avertissement : Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1er janvier 2019, sous réserve de toutes modifications ultérieures et de toute précision donnée par la doctrine administrative (BOFIP) à venir.

A/ RÉDUCTION FISCALE « PINEL »

Investisseurs éligibles

La réduction d'impôt « Pinel » profite aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France au titre de leur souscription en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de SCPI éligibles. Cette souscription doit s'effectuer dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé. La souscription de parts acquises en indivision ne fait pas obstacle à l'application de la réduction d'impôt. En revanche, sous réserve de quelques exceptions, l'avantage fiscal n'est pas applicable lorsque les parts de SCPI sont démembrées.

Investissements concernés

Le bénéfice de cet avantage fiscal est subordonné à la condition que 95% de la souscription annuelle serve exclusivement à financer un investissement pour lequel les conditions d'application prévues à l'article 199 novovicies du CGI sont réunies. La condition d'affectation des 95% s'apprécie au regard du montant de la souscription diminué du montant des frais de collecte et de façon indépendante pour chacune des souscriptions. Le produit de la souscription annuelle doit être intégralement investi dans les 18 mois qui suivent la clôture de la souscription.
L'investissement peut notamment consister en l'acquisition d'immeubles neufs achevés ou en l'état futur d'achèvement.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, l'immeuble doit être à usage de logement, respecter un niveau de performance énergétique fixé par décret et être situé dans des communes classées par arrêté ministériel marquées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement (sous réserve de quelques exceptions, zones A, A bis, B1 et territoires couverts par un contrat de redynamisation de site de défense).

Conditions d'application

L'avantage fiscal est subordonné à un engagement de location par la SCPI et à un engagement de conservation des parts par l'associé de la SCPI.

Engagement de location par la SCPI :
AEW CILOGER HABITAT 6 s'engage à donner en location nue, à usage de résidence principale, de manière effective et continue, les biens immobiliers financés par les souscriptions pendant une durée d'au moins neuf ans à compter de la date de la prise d'effet du bail initial à une personne autre qu'un associé de la SCPI ou un membre de son foyer fiscal. Lorsqu'une même souscription est affectée au financement de plusieurs immeubles, AEW CILOGER HABITAT 6 prend un engagement de location pour chacun d'entre eux.

AEW CILOGER HABITAT 6 s'engage à ce que les loyers n'excédent pas, pendant toute la durée de location, les plafonds fixés par décret et révisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'indice de référence des loyers, et à ce que les ressources des locataires n'excèdent pas, à la date de la signature du bail, les plafonds fixés par décret et révisés chaque année au 1er janvier. La location doit prendre effet dans les 12 mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si celle-ci est postérieure.

Engagement de conservation des parts par l'associé :
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 AEW CILOGER HABITAT 6. Lorsqu'une même souscription est affectée à la réalisation de plusieurs investissements, 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.

Lorsque le démembrement du droit de propriété des parts de SCPI résulte du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune, l'avantage obtenu antérieurement à cet évènement n'est pas remis en cause. Le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise du dispositif à son profit et s'obliger à respecter les engagements prévus dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, pour la période restant à courir à la date du décès. Le conjoint survivant bénéficiera 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.

Modalités d'application de la réduction d'impôt (« Pinel 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 prenant un engagement de location d'une durée d'au moins 9 ans réalisées entre 2019 et 2020.
Elle est calculée sur la base 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 retenu dans la

limite de 300 000 € pour un même contribuable sur une même année d'imposition.
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. Par exemple, si la souscription est intervenue au cours de l'année 2019, la réduction d'impôt s'appliquera sur l'impôt sur les revenus perçus en 2019 et déclarés au printemps 2020. Le montant d'impôt à payer, déduction faite des sommes déjà acquittées dans le cadre du prélèvement à la source, sera mis en recouvrement courant septembre 2020 (sous réserve de quelques exceptions). Si la somme des montants prélevés à la source est supérieure à l'impôt dû notamment du fait de la réduction d'impôt « Pinel », l'excédent de versement sera remboursé au contribuable entre juillet et décembre 2020.

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 et ne peut pas être remboursé. Les fractions qui n'ont pas pu être imputées 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 la mise en place du prélèvement à la source à compter du 1er janvier 2019.

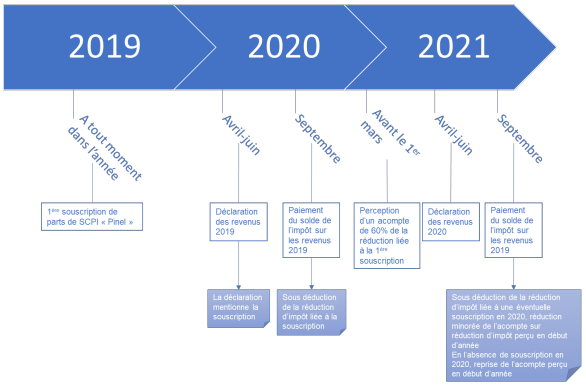
Pour rappel, le taux du prélèvement à la source est établi sans tenir compte des crédits ou réductions d'impôt. Il existe ainsi un décalage entre la souscription de parts de SCPI et la prise en compte de cet investissement dans le montant de l'impôt. Pour limiter l'incidence de ce décalage, la loi prévoit le versement d'un acompte sur les crédits et réductions d'impôt dont la réduction d'impôt « Pinel »

Ainsi, l'article 1665 bis du CGI dispose qu'à compter du 1er janvier 2019, les contribuables percevront au plus tard le 1er mars[1] de l'année de la liquidation de l'impôt afférent aux revenus de l'année précédente, un acompte sur le montant de la réduction d'impôt « Pinel », régularisé lors de la liquidation de l'impôt.

Sauf exception, cet acompte sera égal à 60 % du montant de la réduction d'impôt qui leur a été accordée lors de la liquidation de l'impôt afférent aux revenus de l'avant-dernière année.

Le mécanisme est le suivant :

- année 2019 : souscription de parts de SCPI ; le prélèvement à la source appliqué aux revenus de l'année 2019 ne tient pas compte de l'avantage fiscal résultant de l'investissement en parts de SCPI en 2019
- année 2020 :
  - avril-juin : déclaration des revenus de 2019 mentionnant la souscription de parts de SCPI
  - septembre : solde de l'impôt sur les revenus de 2019, sous déduction de la réduction d'impôt liée à la souscription de parts de la SCPI effectuée en 2019 ; la réduction d'impôt vient donc impacter le montant de l'impôt définitif
- année 2021 :
  - avant le 1er mars, perception d'un acompte égal à 60% de la réduction d'impôt dont le contribuable a bénéficié en 2020 (au titre des investissements en parts de SCPI effectués en 2019) ;
  - avril-juin : déclaration des revenus 2020
  - septembre : solde de l'impôt sur les revenus de 2020, calculé sous déduction des réductions d'impôt liées à l'année 2020, ces réductions d'impôt étant minorées de l'avance sur réduction d'impôt déjà perçue par le contribuable en début d'année 2021.



[1] Le portail de l'Economie, des Finances, de l'Action et des Comptes publics mentionne un versement le 15 janvier alors que le texte de loi mentionne « au plus tard le 1er mars »

Articulation avec le plafonnement global des avantages fiscaux

L'article 200-0 A du CGI prévoit un plafonnement global des avantages fiscaux, dit « plafonnement des niches fiscales », parmi lesquels figure la réduction d'impôt du dispositif « Pinel ». En application de ces dispositions, 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.
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.

Obligations déclaratives

Les SCPI doivent délivrer chaque année à leurs associés, au plus tard le deuxième jour ouvré suivant le 1er mai, une attestation dont un exemplaire doit être joint à leur déclaration de résultats et l'autre à chaque déclaration de revenus des associés (CGI annexe. III articles. 46 AZA terdecies et 46 AZA quaterdecies).
Les contribuables qui déclarent en ligne leurs revenus sont dispensés de joindre l'attestation mais ils doivent la conserver et la tenir à la disposition de l'administration en cas de contrôle.

B/ RÉGIME FISCAL APPLICABLE AUX SCPI

a. Avertissement

Le régime fiscal indiqué ci-dessous est à jour au 1er janvier 2019. Il est présenté à titre d'information générale et n'a pas vocation à être exhaustif. Il vise particulièrement les souscripteurs domiciliés ou établis fiscalement en France.

Le régime dépend de la situation personnelle de chaque associé et est susceptible d'évoluer dans le temps, il est donc recommandé aux associés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour toute question.

b. Détermination du revenu imposable

Les Sociétés civiles de placement immobilier bénéficient du régime fiscal prévu à l'Article 8 du Code Général des Impôts, selon lequel les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la Société, mais imposés au nom personnel des associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent.

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent :

1. L'Associé (personne physique ou morale) est personnellement soumis à l'impôt sur le revenu, ou à l'impôt sur les Sociétés, pour la quote-part des résultats sociaux lui revenant laquelle correspond à ses droits dans la SCPI, y compris lorsque les bénéfices ne sont pas effectivement distribués mais mis en réserve. L'associé personne physique sera, en sus de l'impôt sur le revenu, soumis aux prélèvements sociaux ainsi qu'à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR) le cas échéant.

2. L'associé personne physique agissant dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé est imposé à raison:
• de la quote-part de revenus tirés de la location des immeubles par la SCPI lui revenant, dans la catégorie des revenus fonciers ;
• de la quote-part lui revenant dans les plus-values immobilières éventuellement dégagées sur les cessions d'actifs par la SCPI. En pratique, la SCPI acquitte pour le compte des porteurs de parts personnes physiques l'impôt et les prélèvements sociaux dus par eux à raison de la transaction, au prorata de leurs droits.
• de la quote-part lui revenant dans les produits financiers de la SCPI dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Les produits financiers proviennent, en l'état actuel de l'exploitation de la Société, essentiellement de la rémunération de la trésorerie permanente de la Société (contrepartie des dépôts de garantie, provisions, report à nouveau, trésorerie en instance d'investissement, etc.).

2.1. Revenus fonciers

Les revenus fonciers correspondent, pour l'essentiel, aux loyers et produits annexes encaissés par la SCPI après déduction :
• des frais de gérance et de gestion ;
• des frais d'entretien et de réparation ;
• des frais d'assurance et de contentieux ;
• des taxes foncières et annexes ;
• et des frais financiers liés à l'emprunt éventuellement souscrit par la SCPI.

En outre, si un emprunt a été souscrit pour acquérir les parts de SCPI, les intérêts sont également déductibles des revenus fonciers.

Les éventuels déficits fonciers résultant des dépenses, autres que les intérêts d'emprunt, sont imputables sur le revenu global dans la limite de 10.700 €. Il faut toutefois rappeler que pour bénéficier de cette mesure, les associés doivent conserver leurs parts pendant les trois années suivant celle au titre de laquelle l'imputation est pratiquée. Les montants dépassant cette limite ainsi que les intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Les revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %. Ils sont également soumis à la contribution exceptionnelle sur les hauts à revenus au taux de 3 ou 4% pour les contribuables qui y sont assujettis.

A compter du 1er janvier 2019, dans le cadre de la réforme du prélèvement à la source, les revenus fonciers et notamment ceux perçus par le biais d'une SCPI donneront lieu au paiement d'un acompte contemporain. Cet acompte est versé mensuellement ou sur option trimestriellement. Il est calculé par l'administration fiscale grâce au montant de revenus fonciers déclarés dans la dernière déclaration de revenus disponible et mis à jour annuellement au mois de septembre. Lors de la première année de perception de revenus fonciers, le contribuable peut choisir de verser spontanément cet acompte mais il n'y est pas tenu. L'acompte sera prélevé à compter du mois de septembre de l'année suivant le début de perception du revenu foncier.

2.2. Micro-foncier

Les revenus fonciers tirés de la détention de parts de SCPI sont éligibles au régime micro-foncier, sous réserve que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue.

Dans cette hypothèse, les contribuables dont le total du revenu foncier brut annuel est inférieur à 15 000 € sont soumis de plein droit à un régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier ». Ils peuvent néanmoins opter pour la déduction des charges réelles.

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut).

Ainsi, les intérêts afférents à un emprunt souscrit pour l'acquisition des parts de SCPI ne sont pas déductibles en régime micro foncier. Dans ce cas, il pourrait être opportun de renoncer au régime du micro foncier pour pouvoir déterminer le revenu imposable dans les conditions de droit commun et déduire de ce fait les intérêts d'emprunt.

Le régime micro-foncier n'est pas applicable lorsque le contribuable ou un membre du foyer fiscal détient des parts de SCPI éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu pour investissements locatifs, sauf lorsqu'il s'agit de parts de SCPI éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu « Duflot-Pinel », Scellier (sauf intermédiaire et ZRR) ou Malraux (régime après 2009).
Lorsque vous détenez des parts de SCPI qui étaient éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu pour investissement locatif mais que vous ne bénéficiez plus desdites réductions, leur détention ne fait plus obstacle au micro-foncier, sous réserve de respecter l'ensemble des conditions applicables.

Le régime du micro foncier ne permet pas dans son principe même de générer de nouveaux déficits fonciers. Il ne fait toutefois pas obstacle à l'imputation de déficits constatés antérieurement par le contribuable.

Le montant net des revenus fonciers imposés suivant les modalités de ce régime spécial est inclus dans l'assiette de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

2.3. Revenus des placements de trésorerie ou d'épargne bancaire

Ces revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Depuis le 1er janvier 2018, ces revenus financiers font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30 %. Il convient de préciser que, l'abattement de 40 % sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles. De même, l'application du PFU n'ouvre pas droit à la déduction d'une fraction de la CSG.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année (CGI, art. 200 A, 2 nouveau). Dans cette hypothèse, les revenus sont pris en compte dans le revenu net global, dont sont déductibles un abattement de 40% sur les dividendes d'actions et revenus assimilés ainsi que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus. Une fraction de la CSG est par ailleurs déductible. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Les revenus financiers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL »), qui est effectué à la source par la Société de gestion. Le taux du prélèvement est toutefois abaissé à 12,8 % (au lieu de 21 % pour les dividendes et 24 % pour les produits de placement à revenu fixe pour les revenus 2017). Les revenus sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,2% au moment de leur versement au bénéficiaire. L'imposition définitive des revenus financiers est liquidée l'année suivante dans le cadre de la déclaration des revenus. Ils sont alors soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source (qui correspond donc à un acompte d'impôt). L'excédent éventuel versé au titre du prélèvement effectué à la source à titre d'acompte est restitué.

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.
Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés :

- à 50 000 € (contribuable célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et,
- à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la Société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant la perception des revenus.

Les revenus financiers sont en tout état de cause inclus dans la base de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus pour les contribuables qui y sont assujettis.

2.4. Plus-values de cession de parts

En cas de revente des parts par une personne physique, agissant dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé, les plus-values éventuellement dégagées sont imposées selon le régime des plus-values immobilières.

D'une façon générale, la plus-value est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé ainsi qu'il suit :

Durée de la détention	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	
	Pour l'impôt sur le revenu	Pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0%	0%
De la 6ème année à la 21ème année	6%	1,65%
22ème année révolue	4%	1,60%
Au-delà de la 22ème année		9%

Ainsi, les plus-values sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 % après déduction d'un abattement pour durée de détention aboutissant à une exonération au bout de 22 ans.

Une surtaxe dont le taux progresse par tranches de 50 000 €, de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 € est applicable pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 euros. L'assiette de la surtaxe s'apprécie après application des abattements pour durée de détention. Un mécanisme de lissage est par ailleurs prévu afin d'atténuer les effets de seuil sur les premiers 10 000 € de chaque tranche.

Pour l'assiette des prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est calculé différemment et l'exonération n'est acquise qu'au bout de 30 ans. Le taux des prélèvements sociaux s'élève à 17,2 % au jour de la présente note.

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

Par ailleurs pour les cessions de parts de SCPI (hors gré à gré), la Société de gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui le mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt en le prélevant sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.
Afin de permettre à la Société de gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

Les associés résidents fiscaux français détenant des parts de SCPI dans le cadre de leur activité professionnelle sont soumis soit à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), ou des bénéfices non commerciaux (BNC), soit à l'impôt sur les Sociétés (IS).

Dans ce cas, les plus-values réalisées lors de la cession des parts sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

Les plus-values immobilières sont en tout état de cause incluses dans la base de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus pour leur montant net d'abattement.

c. Impôt sur la fortune immobilière

A compter du 1er janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (article 964 et suivants du Code général des impôts).

Les contribuables dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 € au 1er janvier sont assujettis à l'IFI.

Pour la détermination de leur patrimoine immobilier taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur vénale des parts à laquelle est appliquée un coefficient correspondant à la quote-part d'actifs immobiliers détenus par la SCPI au regard de la valeur de l'ensemble des actifs qu'elle détient au 1er janvier.

A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable dans les conditions prévues à l'article 974 du CGI (nous attirons votre attention sur le fait notamment qu'à compter de 2018 des dispositions spécifiques de déduction sont prévues pour les prêts dont le remboursement est prévu in fine ainsi que pour les prêts familiaux, CGI art. 974, II).

En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'IFI, pour leur valeur en pleine propriété (CGI, art 968). Dans l'hypothèse du démembrement de propriété résultant de l'article 757 du Code civil, relatif à l'usufruit légal du conjoint survivant

constitué depuis le 1er juillet 2002, usufruitier et nu-propriétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier (barème forfaitaire prévu à l'article 669 du CGI).

S'agissant des modalités déclaratives, à compter de 2018, les contribuables dont le patrimoine immobilier est supérieur à 1 300 000 € détaillent la composition de celui-ci et la valorisation des biens taxables (incluant les parts de SCPI) dans le formulaire spécifique n° 2042-IFI, annexé à la déclaration d'ensemble des revenus.

VI. MODALITÉS D'INFORMATION

Les informations périodiques adressées aux associés comprennent le bulletin semestriel et le rapport annuel.

a) BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

Le bulletin contient les informations suivantes : le rappel des conditions de souscription et de cession des parts, l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours ainsi que les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée, l'état du patrimoine locatif (acquisition et cession d'immeubles du semestre, taux d'occupation du patrimoine, encaissement des loyers et les vacances locatives), le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende. Si une Assemblée s'est tenue au cours du semestre analysé, le bulletin indique les résolutions qui n'auraient pas été approuvées par les associés.

Le bulletin est disponible dans les 60 jours suivant la fin de chaque semestre, sur le site internet de la Société de gestion : www.aewpatrimoine.com.

b) RAPPORT ANNUEL

Le rapport annuel comporte :
• le rapport de gestion qui rend compte de l'évolution du capital, des principales caractéristiques des émissions de parts ainsi que les conditions de fonctionnement du marché des parts, de l'évolution (acquisition et cession) et de l'évaluation du patrimoine immobilier, des conditions d'exploitation du patrimoine immobilier (taux d'occupation exprimé en moyenne annuelle et vacances significatives de locaux),
• le rapport du conseil de surveillance,
• les rapports du commissaire aux comptes,
• les documents comptables (état du patrimoine, compte de résultat et annexes aux comptes),
• les projets de résolutions.

Le rapport annuel est mis à disposition des associés au siège social de la société et sur le site internet de la Société de gestion au minimum 15 jours avant la réunion de l' Assemblée Générale.

Conformément à l'article 421-34 du RG AMF, seront le cas échéant incluses dans les documents périodiques mentionnés ci-avant les informations suivantes :
1° le pourcentage d'actifs de la SCPI qui feraient l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide.
2° toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la SCPI.
3° le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société de gestion pour gérer ces risques.
4° tout changement du niveau maximal de levier auquel la SCPI peut recourir (ainsi que tout droit de réemploi des actifs de la SCPI donnés en garantie et toute garantie prévus par les aménagements relatifs à l'effet de levier).
5° le montant total du levier auquel la SCPI a recours.

Ces informations sont également disponibles sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

CHAPITRE V – ADMINISTRATION – CONTROLE – INFORMATION DE LA SOCIETE - ACTEURS

I. LA SOCIÉTÉ

Dénomination sociale : AEW CILOGER HABITAT 6

Nationalité : française.

Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS

Forme : La Société objet des présentes est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L214-1, L214-24 à L214-24-23 et R214-143-1, L231-8 à L231-21, D214-32 à D214-32-8, R214-130 à R214-160 du Code monétaire et financier, les articles 422-189 à 422-236 du règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.

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

N° du registre du Commerce et des Sociétés : 849 229 125 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 17 mars 2034 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.

Capital initial : 760 000 €

Capital statutaire maximum : 36 172 000 €

Capital social effectif : 22 500 250 €

II. 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 huit membres au plus, pris parmi les associés.

Le conseil de surveillance se compose des 8 membres suivants suite à l'Assemblée générale ordinaire du 10 juin 2026 :

- M. Olivier BUSSON ;
- M. Sylvain DUQUENOIS ;
- M. Laurent GRAVEY ;
- Mme Nadine HASCOET ;
- M. Philippe JEHIN ;
- M. Bruno RAIMOND ;
- M. Aurélien ROL;
- Mme Claire RINGWALD.

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 (sous réserve des candidatures effectivement reçues par la Société de gestion).

Par la suite, les membres du conseil de surveillance seront nommés pour trois 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 troisième 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 (y compris dans l'hypothèse d'un vote électronique en assemblée générale) et les votes par correspondance (y compris les votes électroniques avant l'assemblée générale).

III. AUTRES ACTEURS

1. SOCIÉTÉ DE GESTION

La gestion d'AEW CILOGER HABITAT 6 est assurée statutairement par la Société de gestion AEW.

Date de création : 23 février 1984

Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS

Nationalité : française

Forme juridique : Société par actions simplifiée

Numéro du Registre du commerce et des Sociétés : 329.255.046 RCS PARIS

Code APE : 6832A

Capital et fonds propres règlementaires : 2.328.510 euros divisé en 77.617 actions ordinaires d'une valeur nominale de 30 euros chacune entièrement libérées détenues en totalité par AEW SA.

La Société de gestion respecte les exigences prévues par l'article 9 paragraphe 7 de la Directive AIFM (transposées en droit français par l'article 317-2 du RG AMF) et dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

Objet :

La Société a pour objet de réaliser pour le compte de tiers, en France et à l'étranger :

- L'exercice d'une activité de gestion de portefeuille dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers et sur la base du périmètre du programme d'activité approuvé par cette dernière,
- La gestion d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement pour le compte de tiers,
- La réalisation d'études, la prestation de services, la fourniture de conseils dans le domaine des investissements, notamment en immobilier, en instruments financiers et autres placements immobiliers et financiers, et plus généralement, le conseil, l'ingénierie et l'assistance en matière patrimoniale,
- La création, la gestion et la commercialisation de toutes Sociétés ou autres organismes (en ce compris tous fonds d'investissements alternatifs et

Sociétés détenues par lesdits fonds) ayant pour activité :

- l'acquisition et la gestion d'immeubles en direct ou sous forme de parts ou d'actions de Sociétés et notamment la création et la gestion de Sociétés civiles de placement immobilier, d'organismes de placement collectif immobilier et d'organismes professionnels de placement collectif immobilier, tels que régis par le Code monétaire et financier,
- l'acquisition et la gestion d'un patrimoine forestier et notamment la création et la gestion de Sociétés d'épargne forestière régies par le Code monétaire et financier,
- l'acquisition et la gestion de biens à destination agricole ou forestière, et notamment, la création et la gestion de groupements forestiers régis par le Code forestier, et de toute Société autre que d'épargne forestière se rapportant à cet objet.

- La valorisation des actifs détenus directement ou indirectement par tous fonds d'investissement alternatifs,
- La recherche, l'étude et la mise au point de programmes immobiliers, l'acquisition, la gestion et la vente de tous biens et droits immobiliers pour le compte de toutes personnes physiques ou morales françaises ou étrangères,
- La constitution ou l'acquisition, la gestion, l'équipement, l'aménagement, la conservation et la vente de massifs forestiers ou d'exploitations agricoles et d'immeubles ruraux pour le compte de toutes personnes physiques ou morales françaises ou étrangères,
- La prospection et la réunion des capitaux nécessaires au financement de programmes immobiliers, forestiers, agricoles et ruraux,
- La mise en location d'immeubles pour le compte de tiers, incluant la recherche de locataires, ou de locaux, en France ou à l'étranger, la négociation des baux, le suivi commercial des locataires, l'encaissement et le recouvrement des loyers par voie amiable ou contentieuse,
- L'intermédiation en vue de l'acquisition, la vente d'immeubles ou de leur location,
- La gestion immobilière de tous immeubles à usage d'habitation et/ou professionnel, à usage de bureaux ou de commerces ou de toute autre activité, ces activités pouvant s'exercer dans le cadre de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970,
- La gestion ou le conseil et l'assistance à la gestion de fonds de créances immobilières et en relation avec ces activités, le recouvrement amiable et judiciaire de créances pour le compte de tiers, dans le cadre des lois et règlements applicables,
- La direction de projets immobiliers et le conseil en matière de travaux pour le compte de propriétaires, en ce compris la réalisation de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'ouvrage déléguée,
- L'assistance des Sociétés patrimoniales, notamment la gestion de revenus locatifs, ou de la trésorerie en attente de placement ou d'utilisation à des fins d'entretien ou d'amélioration de l'état des immeubles gérés,
- Toutes opérations de nature à assurer la pérennité technique des immeubles,
- La prise de participation ou d'intérêt par tous moyens sous quelque forme que ce soit dans toutes Sociétés ou entreprises commerciales ou civiles, de droit français ou étranger, ayant un objet social et une activité se rapportant au secteur immobilier, forestier ou agricole, étant précisé que cette prise de participation ou d'intérêt pourra être également effectué par la Société pour son propre compte,
- Toutes opérations, démarches, formalités et diligences en vue de la constitution définitive, de la gestion et de la liquidation de toute Société,

Et plus généralement, en France comme à l'étranger, toutes activités de conseil, toutes opérations industrielles, commerciales, mobilières ou immobilières (à l'exclusion de toutes opérations commerciales d'achat et de vente d'immeubles, de forêts, de terres agricoles), toutes opérations se rattachant au présent objet ou tout autre objet similaire ou connexe ou susceptible d'en faciliter l'extension ou le développement.

Organes de direction :
Président de la Société :
• Madame Vanessa ROUX-COLLET

Directeur général Délégué :
• Monsieur Pierre-Emmanuel JUILLARD

Agréments délivrés par l'Autorité des Marchés Financiers :
Agrément GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.

Missions :
La Société de gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la SCPI. Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la loi aux autres organes de la Société.

La Société de gestion agit notamment en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 15 des statuts de la SCPI.

Sa rémunération est fixée par l'article 17 des statuts de la SCPI.

Dans le cadre de sa mission, la Société de gestion agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la SCPI et des porteurs de parts de la SCPI.

La Société de gestion est responsable de l'évaluation correcte des actifs de la SCPI ainsi que du calcul et de la publication de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution. La désignation d'un expert externe en évaluation par la SCPI n'exonère pas la Société de gestion de sa responsabilité.

La Société de gestion informe les investisseurs et les associés que les risques en matière de responsabilité pour négligence professionnelle sont couverts par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée à ces risques.

2. DEPOSITAIRE

Le dépositaire désigné par les associés réunis en Assemblée Générale le 15 février 2019 est SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES.

Son mandat est d'une durée indéterminée.

Dans le cadre de sa mission, le dépositaire agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la SCPI et des porteurs de parts de la SCPI.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la règlementation AMF.

A ce titre, dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire exerce les trois missions suivantes :

(i) Suivi des flux de liquidités de la SCPI

Le dépositaire :
• veille à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la SCPI, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
• veille de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI.

(ii) Garde des actifs de la SCPI

Le dépositaire :
• assure, dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la conservation des instruments financiers enregistrés sur un compte d'instruments financiers ouvert dans ses livres et des instruments financiers qui lui sont physiquement livrés ;
• pour les autres actifs, vérifie qu'ils sont la propriété de la SCPI et en tient le registre.

(iii) Contrôle de la Société de gestion et de la SCPI

Le dépositaire :
• s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la SCPI ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI ;
• s'assure que le calcul de la valeur des parts de la SCPI est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI ;
• exécute les instructions de la SCPI ou de sa Société de gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI ;
• s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
• s'assure que les produits de la SCPI reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI.
Le dépositaire ne peut déléguer à des tiers les fonctions telles que visées au (i) et au (iii) ci-avant.

Le dépositaire peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs visées au (ii) ci-avant dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la SCPI ou à l'égard des porteurs de parts

• de la perte par le dépositaire, ou par un tiers auquel la conservation a été déléguée, des instruments financiers conservés.

Il est précisé à cet égard que la délégation à un tiers de la garde des actifs de la SCPI n'exonère pas le dépositaire de sa responsabilité (articles L. 214-102-1 et L214-24-28 du Code monétaire et financier applicables à la SCPI).

Par ailleurs, en cas de perte d'instruments financiers conservés, le dépositaire restitue à la SCPI des instruments financiers, y compris des instruments du marché monétaire, de type identique ou leur équivalent en valeur monétaire sans retard inutile. La responsabilité du dépositaire n'est pas engagée s'il prouve que la perte résulte d'un événement extérieur et que l'ensemble des conditions de l'article 101 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 sont remplies.

• de toute autre perte résultant de la négligence ou de la mauvaise exécution intentionnelle de ses obligations.

La responsabilité du dépositaire à l'égard des porteurs de parts de la SCPI peut être mise en cause directement, ou indirectement par l'intermédiaire de la Société de gestion, selon la nature juridique des rapports existants entre le dépositaire, la Société de gestion et les porteurs de parts.

En cas de mise en jeu de la responsabilité du dépositaire, l'indemnisation ne pourra excéder la valeur des actifs concernés à la date de la survenance du dommage.

3. COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le commissaire aux comptes de la Société, renouvelé par les associés au cours de l'assemblée générale ordinaire du 10 juin 2025, est le cabinet KPMG SA, Tour Eqho, 2 avenue Gambetta 92066 PARIS LA DEFENSE CEDEX.

Son mandat expirera lors de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

Le commissaire aux comptes certifie notamment que les comptes annuels sont réguliers et sincères et veillent au respect de l'égalité entre les associés.

Il est convoqué lors de l'arrêté des comptes par la Société de gestion ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

4. EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

Conformément aux dispositions de l'article R 214-157-1 du Code monétaire et financier, l'expert externe en évaluation du patrimoine immobilier de la SCPI, nommé par l'assemblée générale ordinaire du 13 juin 2024, pour

une durée de 5 ans, est Cushman & Wakefield Valuation France.
Son mandat prendra fin le 31 décembre 2028.
L'Expert Externe en Evaluation apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement par la Société.

Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans. La valeur vénale mentionnée à l'alinéa précédent est actualisée par l'expert chaque année.

A cet égard, une convention est passée entre l'Expert Externe en Evaluation et la SCPI ; conformément à la règlementation, cette convention définit la mission de l'Expert Externe en Evaluation et détermine les termes de sa rémunération.

IV. INFORMATION

Monsieur Didier DEGRAEVE, Responsable de l'information des SCPI gérées par AEW est chargé de l'information.

Adresse postale : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris
Email : relation.commerciale@eu.aew.com

Téléphone : 01 78 40 33 03

VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du Code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°19-09 en date du 14 mai 2019.

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 d'AEW CILOGER HABITAT 6 :

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 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.

SCPI AEW CILOGER HABITAT 6

Société Civile de Placement Immobilier

Statuts

modifiés suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 8 janvier 2026

TITRE I - FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE - DUREE

ARTICLE 1 : FORME

La Société est une Société civile de placement immobilier régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L214-1, L214-24 à L214-24-23, L. 214-86 à L. 214-118 et R214-143-1, L231-8 à L231-21, D214-32 à D214-32-8, R214-130 à R214-160 du Code monétaire et financier, les articles 422-189 à 422-236 du règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers (RGAMF) ainsi que par tous textes subséquents et par 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, l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier constitué d'immeubles locatifs neufs à usage d'habitation principale situés en France.

ARTICLE 3 : DENOMINATION

Cette Société a pour dénomination " AEW CILOGER HABITAT 6".

ARTICLE 4 : SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 43 avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS.

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 : DUREE

La durée de la Société est fixée à quinze 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 trois mille quarante (3.040) parts nominatives d'une valeur nominale de deux cent cinquante euros (250 €) chacune, numérotées de 1 à 3.040 qui sont attribuées aux associés fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire de la manière suivante :

- AEW SA :
Trois mille trente-trois parts 3 033 parts
Portant les numéros 1 à 3033

-M. Frédéric ALLIOT, marié sous le régime de la séparation de biens :
Une part 1 part
Portant le numéro 3034

- M. Serge BLANC, époux de Madame Marie BLANC, née BERT, soumis au régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, étant précisé que conformément au bulletin de souscription en date du 26 janvier 2019, Madame Marie BLANC, a reconnu avoir été avertie de l'apport réalisé par son époux à la Société constituée en vertu des présentes et déclaré renoncer définitivement à la qualité d'associé de ladite Société :
Une part 1 part
Portant le numéro 3035

- M Christian BOUTHIE, marié sous le régime de la séparation de biens :
Une part 1 part
Portant le numéro 3036

- M. Jean-Luc BRONSART, marié sous le régime de la séparation de biens :
Une part 1 part
Portant le numéro 3037

- M. Laurent GRAVEY, marié sous le régime de la séparation de biens :
Une part 1 part
Portant le numéro 3038

- M. Patrick KONTZ, époux de Madame Danielle KONTZ, née RODRIGUEZ, soumis au régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, étant précisé que conformément au bulletin de souscription en date du 26 janvier 2019, Madame Danielle KONTZ, a reconnu avoir été avertie de l'apport réalisé par son époux à la Société constituée en vertu des présentes et déclaré renoncer définitivement à la qualité d'associé de ladite Société :
Une part 1 part
Portant le numéro 3039

- M. Georges PUPIER, époux de Madame Marie-Josephe PUPIER née MASSE, soumis au régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, étant précisé que conformément au bulletin de souscription en date du 26 janvier 2019, Madame Marie-Josephe PUPIER, a reconnu avoir été avertie de l'apport réalisé par son époux à la Société constituée en vertu des présentes et déclaré renoncer définitivement à la qualité d'associé de ladite Société :
Une part 1 part
Portant le numéro 3040

Soit au total : 3 040 parts

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.214-86 du Code monétaire et financier.

Suite à la première augmentation de capital clôturée le 31 décembre 2020, le capital social est fixé à 22 500 250 €, divisé en 90 001 parts sociales d'une valeur nominale de 250 €.

ARTICLE 7 : AUGMENTATION ET REDUCTION 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 le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

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 cent soixante-douze mille euros (36 172 000 €) sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

A cet effet, 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.

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 : LIBERATION 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 : REPRESENTATION 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 214-93 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 214-93 -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-propriétaires 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-propriétaire 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 : RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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.214-89 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 : RESPONSABILITE CIVILE DE LA SOCIETE

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, CONTROLE ET INFORMATION DES ASSOCIES

ARTICLE 14 : NOMINATION DE LA SOCIETE 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 AEW, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043, est désignée comme la Société de gestion statutaire pour la durée 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.

La Société de gestion a tous pouvoirs pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article la concernant.

ARTICLE 15 : ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIETE 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.
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 : DELEGATION 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 règlementaires 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 : REMUNERATION DE LA SOCIETE 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 de gestion 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.

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, ainsi que les frais de property management, 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, la rémunération et les frais du dépositaire ;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 les commissions suivantes :

- Commission de souscription pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la collecte, de 9,20 % TTC du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

  Cette commission de souscription est destinée :
  • à hauteur de 8 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;

  • à hauteur de 1 % HT, soumis à TVA, soit 1,20 % TTC à la recherche des investissements.

- Commission de gestion fixée à 5% HT (soit 6 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour la gestion du patrimoine de la SCPI (à l'exclusion du property management qui sera facturé directement à la SCPI);
- pour la cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage fixée à 2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI. Cette commission sera facturée à la Société par la Société de gestion et prélevée par la Société de gestion à la date de la cession de l'immeuble ;

- Commission de cession de parts :

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 4 % TTI de la somme revenant au cédant (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts) ;
- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de gestion percevra une somme forfaitaire de 100 € TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1er janvier de chaque année, en fonction de la variation de l'indice général INSEE du coût des services au cours de l'année écoulée, la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur.

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

La Société de gestion pourra faire payer, directement, par la Société tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui il aurait conféré sous sa responsabilité une activité pour les objets déterminés conformément au présent article, par déduction sur les sommes lui revenant.

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.214-106 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 huit 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 troisième exercice social faisant suite à leur nomination. Ils sont toujours rééligibles.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents (y compris dans l'hypothèse d'un vote électronique en assemblée générale) et les votes par correspondance (y compris les votes électroniques avant l'assemblée générale).

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 trois 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 trois 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 le secrétaire de séance.

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 : COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un commissaire aux comptes qui exerce sa mission dans les conditions prévues par la loi.

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

Il est convoqué lors de l'arrêté des comptes par la Société de gestion ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

Son mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à sa nomination. Il est toujours rééligible.

Ses honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la Société.

ARTICLE 20 : EXPERT EXTERNE EN EVALUATION

Un Expert Externe en Evaluation est nommé par la Société de gestion pour six ans dans les conditions prévues à l'article L. 214-24-16 du Code monétaire et financier.

Ledit Expert Externe en Evaluation apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement par la Société.

Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans. La valeur vénale mentionnée à l'alinéa précédent est actualisée par l'expert chaque année.

A cet égard, une convention est passée entre l'Expert Externe en Evaluation et la SCPI ; conformément à la règlementation, cette convention définit la mission de l'Expert Externe en Evaluation et détermine les termes de sa rémunération.

ARTICLE 21 : DEPOSITAIRE

Un Dépositaire unique ayant son siège social en France est nommé, sur proposition de la Société de gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée indéterminée.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la règlementation AMF.

TITRE IV - ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 22 : ASSEMBLEES GENERALES

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 214-138 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.

Les formulaires de vote par correspondance (y compris les votes par voie électronique) 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.

Conformément à l'article L 214-107-1 du Code monétaire et financier, les associés peuvent participer et voter aux assemblées générales par des moyens de télécommunication permettant leur identification.

Les associés peuvent participer aux assemblées par des moyens de télécommunication dans les conditions prévues à l'article R214-143-1, al 3 du Code monétaire et financier.

Les associés peuvent également voter par voie électronique avant et/ou pendant la tenue des assemblées générales dans les conditions fixées par l'article R214-143-2 du Code monétaire et financier.

Les associés participant et/ou votant par voie électronique dans les conditions fixées par les textes susvisés sont réputés présents pour le calcul de la majorité.

ARTICLE 23 : ASSEMBLEE GENERALE 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.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance, le commissaire aux comptes ainsi que le dépositaire. 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 du commissaire 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 délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

L'Assemblée Générale Ordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

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

ARTICLE 24 : ASSEMBLEE GENERALE 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.

L'assemblée générale extraordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

ARTICLE 25 : 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.
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 26 : 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.

Les associés qui entendent recourir à la télécommunication électronique en lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités d'envoi des documents afférents aux Assemblées Générales, adressent au préalable leur accord écrit en ce sens, à la Société de gestion.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, à la voie postale, sous réserve du respect d'un délai de 45 jours avant l'Assemblée Générale.

A compter de la convocation de l'assemblée générale et au moins pendant le délai de quinze jours qui précède la date de la réunion, les documents visés par l'article R.214-144, I du Code monétaire et financier (tels que, les rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes ; les comptes et annexes de l'exercice) sont mis à disposition de tout associé, afin qu'il puisse en prendre connaissance, au siège social de la société et sur le site internet de la Société de gestion.

A compter de la convocation de l'assemblée générale et jusqu'au cinquième jour inclus avant la réunion, tout associé peut demander à la Société de gestion de lui envoyer, à l'adresse indiquée, les documents précités dans les conditions visées par l'article R.214-144, I, dernier alinéa du Code monétaire et financier.

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 REPARTITION DES RESULTATS

ARTICLE 27 : 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 courra du jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au 31 décembre 2019.

ARTICLE 28 : ETABLISSEMENT 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 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 29 : AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

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.

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 30 : 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 31 : 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 2,5 % 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 32 : 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 33 : ELECTION DE DOMICILE

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

***

AEW CILOGER HABITAT 6

Société Civile de Placement Immobilier
à capital fixe
procurant des avantages fiscaux prévus dans
le cadre du dispositif « Pinel »
849 229 125 RCS Paris

Siège social

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

La note d'information prévue aux articles
L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers
le visa SCPI n° 19-09 en date du 14 mai 2019.

Société de gestion de portefeuille

Société Par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »
329 255 046 RCS Paris

Siège social

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris
Tél. : 01 78 40 33 03

relation.commerciale@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:
PRI Principles for Responsible Investment

Photo de couverture : POISSY - Crédit photo : AEW