



Analyse : 1^{er} octobre au 31 décembre 2011

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 31/12/2011

2 877 associés
269 952 parts

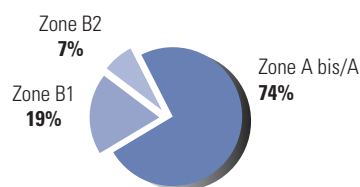
Valeur de réalisation 2010 :
146 897 475 € (544,16 €/part)

Réduction d'impôt "Scellier" 2011 :
16,66 €/part

Patrimoine en cours de constitution :

- 400 logements en cours de construction
- 90 logements livrés

Patrimoine acquis
(% du prix d'achat)



Société de gestion

CILOGER

Pour tous renseignements :

M. Didier DEGRAEVE - CILOGER

147 boulevard Haussmann - 75008 PARIS

Tél : 01 56 88 91 92 - Fax : 01 56 88 92 22

www.ciloger.fr

CILOGER a reçu l'agrément de l'Autorité des marchés financiers n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet.

Mesdames, Messieurs,

Si les chiffres annuels définitifs ne sont pas encore disponibles, il semble d'ores et déjà que 2011 constitue un bon crû pour le logement neuf en France, avec une progression de l'ordre de 20% des mises en chantier : autour de 370 000 logements contre 310 000 en 2010. Le nombre de permis de construire a, quant à lui, augmenté en 2011 de 17%, ce qui représente 455 500 logements à venir. La diminution annoncée de l'avantage fiscal Scellier a entraîné à l'automne un repli des ventes : la Fédération des Promoteurs Immobiliers prévoit ainsi moins de 100 000 ventes en 2011 contre 115 000 en 2010. Cette diminution substantielle de l'incitation fiscale, la raréfaction des acquéreurs très motivés par la défiscalisation et l'attentisme pré-électoral devraient affecter en 2012 la dynamique des transactions du logement neuf. Même si personne ne prévoit un effondrement des prix, en dehors de Paris, de ses banlieues recherchées et des cœurs de ville des grandes métropoles régionales, une baisse des prix de 5% à 10% est vraisemblable car l'écoulement des stocks sera plus long. Toutefois depuis 2008, les promoteurs sont très réactifs : contraints par les banques, ils ajustent les mises en chantier à la demande.

Il est rappelé que dans une SCPI "fiscale" telle que CILOGER HABITAT, l'investissement est effectué dans une optique de détention jusqu'au terme statutaire, et doit donc de ce fait intégrer les cycles immobiliers sur un horizon de long terme.

CILOGER HABITAT a signé le 26 octobre 2011 sa dix-septième acquisition pour un montant de 18,5 M€. Il s'agit d'une sélection de 52 logements et parkings, situés à Maisons-Lafitte (78 - Zone A bis « Scellier »), commune historique prisée au nord-ouest de Paris. Le programme, livrable en janvier 2013, représente un ensemble de 71 logements édifié dans le centre-ville à proximité des transports.

Trois autres acquisitions, toutes labellisées BBC, ont été effectuées durant le mois de novembre. La première, pour un montant de 3,96 M€, concerne une sélection de 12 maisons (T5) avec garages et parkings, livrable en février 2013. Ce programme sera construit dans un quartier résidentiel sur les communes de Marcq-en-Baroeul et La Madeleine (59 - Zone B1 Scellier), à 5 km du centre-ville de Lille. La seconde, pour un montant de 3,08 M€, concerne une sélection de 14 logements et parkings, situés à Nice (06 - Zone A « Scellier »), cinquième commune française en termes d'habitants, et dont 8% seulement du parc résidentiel a moins de 20 ans. Le programme, livrable en février 2013 et représentant 81 logements, sera édifié à proximité de l'ancien site de la gare du Sud et d'une station du tramway. Le troisième programme porte sur 39 logements et 44 parkings, situés à Talence (33 - Zone B1 « Scellier »), ville rattachée à la Communauté Urbaine de Bordeaux. Livrable en mars 2013, il a été acquis pour 7,2 M€.

Enfin, dernière acquisition de l'année, le programme "Carré Sud" sera élevé dans un quartier en développement de Montpellier (34 - Zone B1 Scellier), ville qui connaît une croissance démographique importante. Le projet, livrable en janvier 2013, répond au label THPE (Très Hautes Performances Energétiques), et sera édifié à proximité d'un parc arboré de 8 000 m² et d'une station de tramway permettant de rejoindre le centre-ville. La sélection de CILOGER HABITAT porte sur 24 appartements et parkings.

Avec 21 acquisitions déjà réalisées, la SCPI CILOGER HABITAT compte 490 logements pour un montant total investi de 126,7 M€, à 74% en zone A ou A bis. Le programme d'investissements de CILOGER HABITAT sera ainsi clôturé durant le premier semestre 2012.

Au 31 décembre 2011, les 12 appartements sis à Marseille (quai de la Joliette) sont loués. Les 78 logements situés à Nogent-sur-Marne (94) et Asnières (92) ont été livrés fin novembre 2011 dans d'excellentes conditions. En fin d'année, 21 baux sont d'ores et déjà signés sur ce patrimoine.

Toujours en fin d'année, 36% du potentiel locatif, est couvert par le dispositif d'assurance « Garantie des Risques Locatifs » (GRL). A partir du 1^{er} janvier 2012, ce dispositif fera l'objet d'un aménagement par le biais d'une majoration tarifaire et d'une nouvelle franchise en cas de sinistre. CILOGER poursuivra les adhésions en procédant bail par bail afin de minimiser les impacts de ces nouvelles mesures.

Le revenu mis en distribution au titre du quatrième trimestre est essentiellement constitué des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement et de décaissement. Il s'établit à 0,9 € brut par part, et devrait être augmenté en 2012, à 1,50 € par trimestre, compte tenu de la mise en location progressive du patrimoine livré.

Enfin, pour 2012, quatrième année d'existence de CILOGER HABITAT, permettez nous de vous adresser au nom de CILOGER, tous nos vœux de bonheur, santé et prospérité pour vous et tous ceux qui vous sont chers.



Evolution du patrimoine

Acquisitions

- Maisons-Lafitte (78 - Zone A bis) : 35/45, rue du Mesnil
52 appartements pour 18,52 M€ (26/10/2011) - 3 086 m²
- Marcq-en-Baroeul (59 - Zone B1) : rue de la Concorde
12 maisons pour 3,96 M€ (21/11/2011) - 1 299 m² - Label BBC
- Nice (06 - Zone A) : 6, rue Piétri
14 appartements pour 3,08 M€ (28/11/2011) - 670 m² - Label BBC
- Talence (33 - Zone B1) : 140, rue Rostaing
39 appartements pour 7,2 M€ (30/11/2011) - 2 070 m² - Label BBC
- Montpellier (34 - Zone B1) : 1910, avenue de Toulouse
24 appartements pour 4,6 M€ (19/12/2011) - 1 361 m² - Label TPHE



Nice (06) - « So Nice »



Talence (33) - « Les allées du Prince »



Montpellier (34) - « Carré Sud »

Occupation (au 31/12/2011)

- 33 appartements loués sur 90 livrés.
 - Taux d'occupation physique : 31,6% - Taux d'occupation financier : 29,2%
- Ces taux doivent être relativisés en période de constitution du patrimoine.

Revenus

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux	Acompte après PLF*
1 ^{er} trimestre 2011	-	-	-	-
2 ^{ème} trimestre 2011	15/07/2011	0,90 €	0,64 €	0,23 €
3 ^{ème} trimestre 2011	14/10/2011	0,90 €	0,80 €	0,66 €
4^{ème} trimestre 2011	13/01/2012	0,90 €	0,68 €	0,37 €

* PLF : prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers

Pendant la phase de constitution du patrimoine, les revenus de la SCPI sont essentiellement constitués des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement, la SCPI ne devant au plus tôt commencer à distribuer des revenus fonciers significatifs qu'au titre du premier semestre 2012. La trésorerie disponible est entièrement placée en certificats de dépôts émis par de grandes banques françaises. Les taux de rendement de ces supports, bien qu'en progression sur l'année 2011, passant de 1% à 1,75% en fin de 4^{ème} trimestre, demeurent modérés. L'associé est imposé, non pas sur le revenu qu'il perçoit (dividendes versés), mais sur sa part du résultat de la SCPI. Il y a donc une différence entre les revenus financiers mis en distribution, et les revenus financiers imposés, calculés sur les produits financiers effectivement réalisés. Ceci explique le poids important du prélèvement libératoire forfaitaire et des prélèvements sociaux dans le revenu distribué, qui sont calculés dans la distribution du trimestre sur un montant fiscalement imposable de 1,65 € par part. Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte (selon l'option au prélèvement libératoire) par le nombre de parts détenues. Il faut par ailleurs noter que le bénéfice de la réduction fiscale (16,66 euros par part en 2011) est indépendant des revenus versés.

Vie sociale

En juin 2012, l'assemblée générale de CILOGER HABITAT devra pour la première fois renouveler en totalité les huit membres du Conseil de surveillance de votre SCPI. Les attributions, missions et organisation de ce conseil qui vous représente sont explicitées à l'article 18 des statuts de CILOGER HABITAT. Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir par courrier à CILOGER avant le 15 avril 2012, et comporter vos nom, prénom, date de naissance, activités professionnelles au cours des cinq dernières années et le nombre de parts détenues.

Fiscalité

Loi de finances 2012 et changements au 1^{er} janvier 2012

Le taux d'imposition sur les revenus financiers réalisés par votre SCPI passe de 19% à 24% à compter du 1^{er} janvier 2012. Le prélèvement libératoire forfaitaire s'établit donc désormais à 37,5% (24% d'impôt + 13,50% de prélèvements sociaux).

Rappelons que si vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers, vous disposez de la faculté de modifier votre choix en nous adressant votre demande par courrier avant le 31 mars de chaque année. Le choix retenu pour l'année ne peut être modifié en cours d'exercice. Si vous n'avez pas opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire, CILOGER procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux (13,50%). Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

Déclaration des revenus 2011 et ISF

CILOGER vous adressera fin mars 2012 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale :

- imprimé fiscal unique en double exemplaire, attestation annuelle établie par CILOGER, en double exemplaire, annexe explicative.

Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être la valeur de réalisation au 31/12/2011, qui vous sera communiquée dans le prochain bulletin trimestriel.

Marché des parts

Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période sera plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI.

Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription, et entraîne de ce fait la majoration de l'impôt sur le revenu de l'année de la rupture de l'intégralité des réductions d'impôt antérieurement obtenues.

Par ailleurs, votre investissement doit être effectué dans une optique de détention de long terme, et si possible conservé jusqu'au terme statutaire de la Société pour en obtenir le meilleur rendement. Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information de CILOGER HABITAT.

Aucune part n'ayant été inscrite sur les registres d'ordres de vente et d'achat, il n'y a pas eu de transaction sur le marché secondaire organisé lors des confrontations des 30 mars, 29 juin, 28 septembre et 28 décembre 2011. Aucune part n'est en attente de vente au 31 décembre 2011. Enfin, il n'y a pas eu de part échangée de gré à gré durant l'année.

CILOGER et la directive européenne « Marchés d'Instruments Financiers » MIF

CILOGER a choisi de classer l'ensemble des associés de CILOGER HABITAT en statut " client non professionnel ".

La politique relative à la directive européenne « MIF » et la politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par CILOGER sont consultables sur son site internet (www.ciloger.fr).

