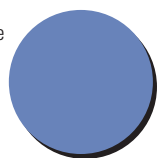


Analyse : 1^{er} janvier au 31 mars 2010

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 31/03/2010

Prix de souscription :
600,00 €1 432 associés
125 070 partsOuverture à la souscription :
29/12/2009Clôture de l'augmentation
de capital :
31/12/2010
(sauf clôture anticipée)Réduction d'impôt "Scellier" 2010 :
150 €/part répartie sur 9 ansPatrimoine en cours
de constitution :
■ 78 logements
en cours de constructionPatrimoine
(% prix d'achat)Ile-de-France
(zone A)
100%

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

Mesdames, Messieurs,

Après la forte inflexion du second semestre 2008, la baisse des taux de crédit et les aides mises en place par les pouvoirs publics (dispositif Scellier et dans une moindre mesure le doublement du prêt à taux zéro) ont permis au marché du logement neuf de connaître en 2009 une reprise sensible. Les ventes ont ainsi progressé significativement, à 105 000 logements contre 79 400 en 2008, le dispositif Scellier ayant connu un grand succès (65% des ventes). Les promoteurs doivent cependant procéder à la reconstitution de leur portefeuille de projets : 76 700 logements neufs ont été mis sur le marché en 2009, soit 18% de moins qu'en 2008. Les prix, dans ce contexte, ont logiquement varié à la hausse, avec un prix moyen au mètre carré des appartements au dernier trimestre 2009 supérieur de 4% à celui du dernier trimestre 2008. Cette hausse concerne plus particulièrement les quatre pièces ou plus et les studios. Si l'aide à l'investissement locatif demeure un support avéré à la politique de relance de l'économie, le retour sur le marché des acquéreurs classiques achetant un bien pour y habiter serait un facteur de consolidation de la reprise des ventes. Le climat économique restant incertain, la demande devrait rester fragile en 2010, entraînant une croissance lente de l'activité. Cette dernière dépendra également en grande partie de la faculté des promoteurs à se mobiliser pour la sortie de nouveaux programmes.

La deuxième tranche d'augmentation de capital de CILOGER HABITAT a été ouverte le 29 décembre 2009 pour un montant de collecte de 45 M€ et des modalités de souscription identiques à la première tranche. Cette seconde tranche a d'ores et déjà été souscrite portant ainsi le total collecté à un cumul d'un peu plus de 75 millions d'euros. Conformément aux dispositions de la note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers, la deuxième augmentation de capital sera donc majorée dans la limite de 30%, soit 13 500 000 euros.

Parallèlement, durant ce trimestre, le deuxième investissement, qui avait fait l'objet d'une réservation ferme en 2009, a été concrétisé. Il se compose de 43 appartements (dont 19 T2 et 16 T3) à Nogent-sur-Marne (94 – Zone A « Scellier »), ville résidentielle située dans la banlieue sud-est de Paris, sur la rive droite de la Marne, très bien desservie par les transports en commun. L'acte d'acquisition a été signé le 26 janvier 2010 pour un prix de 10,5 millions d'euros et une livraison prévue fin 2011.

Ainsi, avec la première acquisition signée en décembre 2009, 35 appartements à Asnières-sur-Seine (92), votre SCPI a déjà investi un montant global de 20,7 millions d'euros en zone A « Scellier ».

CILOGER, dans ses recherches de futures acquisitions, reste très attentive à l'évolution du marché afin d'acquérir au mieux les logements qui constitueront le patrimoine de votre SCPI, tout en assurant une mutualisation des risques. Quatre dossiers situés très majoritairement en zone A sont ainsi à l'étude.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2009 se tiendra le lundi 14 juin 2010 à 09H30 au siège social de votre SCPI, 147 boulevard Haussmann, 75008 PARIS. Si vous n'avez pas la possibilité d'y assister, nous vous invitons à nous retourner le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui sera joint à la convocation adressée fin mai à chacun des associés. Il vous permettra de participer aux décisions relatives à la gestion de votre société.

Nous espérons vous retrouver nombreux à l'assemblée annuelle, qui est l'occasion d'engager le débat avec la société de gestion.

Laurent FLÉCHET
Président du Directoire - CILOGER



Evolution du capital

Evolution du capital	31/12/2009	1 ^{er} trimestre 2010
Nombre d'associés	1 313	1 432
Nombre de parts	116 346	125 070
Emission de parts nouvelles	116 346	8 724
Capital social en euros	58 173 000	62 535 000
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	69 807 600	75 042 000

Evolution du patrimoine

Acquisitions

- Nogent-sur-Marne (94) : 1, avenue du Maréchal Franchey d'Esperay
43 appartements (26/01/2010) : 6 studios, 19 T2, 16 T3 et 2 T4



« Le clos d'Esperay » -
Nogent-sur-Marne (94)

Revenus

Il est rappelé que pendant la phase de constitution du patrimoine, les revenus de la SCPI sont constitués des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement. La trésorerie disponible est entièrement placée en certificats de dépôts émis par de grandes banques françaises, sécurisés et sans aucune incidence fiscale sur les seuils de valeurs mobilières de placement. La première distribution de revenu n'est pas envisagée avant le 4^e trimestre 2010. Par ailleurs, en principe, la SCPI commencera à percevoir des loyers, et donc à distribuer des revenus fonciers, au plus tôt au 1^{er} semestre 2012.

Conditions de souscription

Prix de souscription : 600,00 € sans minimum de souscription

Jouissance des parts : au 1^{er} jour du 6^e mois suivant celui au cours duquel la souscription est réalisée.

Modalités de règlement : en numéraire au moment de la souscription pour la totalité du prix d'émission des parts.

Lieux de souscription : auprès des guichets et agences du Groupe Caisse d'Épargne, de La Banque Postale, des Conseillers en Gestion de Patrimoine Indépendants partenaires de CILOGER ou de la Société de Gestion CILOGER.

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

Vie sociale

La date de la première assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de votre SCPI a été fixée au lundi 14 juin 2010 à 09h30 à Paris (75008) - 147, boulevard Haussmann.

Cette assemblée générale sera une assemblée mixte, car compte tenu de certaines évolutions légales et jurisprudentielles, il vous sera également soumis une proposition de modification des dispositions statutaires relatives à la convocation et au vote lors des assemblées générales lorsque les droits portant sur les parts de votre société sont démembrés (usufruit/nue-propriété).

Dans l'hypothèse où vous ne pourriez personnellement assister à ces assemblées, CILOGER vous engage à voter nombreux au moyen du formulaire unique de vote par procuration ou par correspondance, que vous trouverez joint à la convocation qui vous sera adressée fin mai. Conformément à la loi, les associés possédant ensemble ou individuellement 1 029 parts (sur la base du nombre de parts arrêté au 31 mars 2010) ont la possibilité de déposer une demande d'inscription de projet de résolution à l'ordre du jour de l'assemblée. Cette demande doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation. La société de gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de 5 jours à compter de cette réception.

Fiscalité

Modalités de la réduction d'impôt

Le montant de la souscription prise en compte pour la détermination de la réduction d'impôt ne peut excéder pour un même associé et une même année d'imposition la somme de 300 000 euros.

Le taux de la réduction d'impôt est fixée à 25% pour les souscriptions réalisées en 2009 et 2010, calculée sur 100% du montant total de la souscription, et répartie sur neuf années à raison d'un neuvième chaque année. Elle est imputée pour la première fois sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle la souscription a été effectuée.

Déclaration des revenus 2009 et ISF

CILOGER vous a adressé les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI vous pouvez appeler notre ligne dédiée au 01.56.88.92.56 ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'Impôt de Solidarité sur la Fortune et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes tenu de déposer une déclaration n° 2725 au plus tard le 15/06/2010. En l'absence de prix d'exécution sur le marché secondaire, la valorisation à prendre en considération peut être la valeur de réalisation au 31/12/2009 qui sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale du 14 juin 2010, soit **542,50 euros par part**.

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.

Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information de CILOGER HABITAT.

Aucune transaction n'a eu lieu sur le marché secondaire et aucune part n'a été échangée de gré à gré jusqu'au 31 mars 2010.

