



3<sup>e</sup>

trimestre 2010

Analyse : 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2010

SCPI

# Bulletin trimestriel

**Au 30/06/2010**

Prix de souscription :  
600,00 €

1 684 associés  
147 261 parts

Ouverture à la souscription :  
29/12/2009

Clôture de l'augmentation  
de capital :  
31/12/2010  
(sauf clôture anticipée)

Réduction d'impôt "Scellier" 2010 :  
150 €/part répartie sur 9 ans

Patrimoine en cours  
de constitution :

- 78 logements  
en cours de construction
- 12 logements  
en cours de réhabilitation

## Patrimoine

(% 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,

La reprise observée en 2009 sur le marché du logement neuf s'est prolongée durant les premiers mois de l'année 2010, soutenue par la poursuite des mesures adoptées par les pouvoirs publics (dispositif « Scellier », Pass Foncier, doublement du prêt à taux zéro) et le plancher quasi historique atteint par les taux d'emprunt (le taux à 15 ans est en moyenne à 3,4% à fin juin). Ainsi, le nombre de mises en chantier de logements neufs sur les cinq premiers mois de l'année s'est élevé à 76 000, soit 0,6% de plus que sur la même période un an plus tôt. Toujours sur les cinq premiers mois de l'année 2010, le nombre de permis de construire a significativement augmenté de 25% sur un an pour atteindre 95 447 unités.

Les ventes réalisées sont aussi bien orientées : au premier trimestre elles se sont élevées à 26 700 logements, en progression de 5,3% par rapport au premier trimestre 2009. La Fédération des Promoteurs-Constructeurs estime que 106 000 logements neufs devraient être vendus cette année.

Les prix continuent de suivre une pente ascendante, marqués par un renchérissement des terrains constructibles, le passage à la norme BBC (Bâtiment basse consommation) et une relative pénurie de l'offre. En moyenne, le prix du m<sup>2</sup> des appartements neufs s'est accru de 6,8% au premier trimestre 2010, à 3 492 euros/m<sup>2</sup>, la hausse étant plus significative pour les 4 pièces (+8,9%) et les studios (+8,5%).

Dans ce contexte, l'investissement par le biais du support SCPI, où la société de gestion reste très attentive à l'évolution du marché afin d'acquérir au mieux les logements qui constitueront le patrimoine, tout en assurant une mutualisation des risques, demeure un atout supplémentaire.

Conformément aux dispositions de la note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers, la deuxième augmentation de capital de CILOGER HABITAT, ouverte le 29 décembre 2009, a été majorée dans la limite de 30%. Cette seconde tranche a été quasiment intégralement souscrite, portant ainsi le total collecté à un cumul d'un peu plus de 88 M€. Elle sera donc clôturée dans les premiers jours de juillet. Une demande de nouveau visa a été effectuée auprès de l'Autorité des marchés financiers, permettant de procéder à une troisième augmentation de capital dès le 27 juillet 2010, pour un montant à collecter de 56 572 200 € et prévue pour se clôturer le 31 décembre 2010.

Parallèlement, CILOGER HABITAT a signé le 20 mai 2010 une promesse de vente d'un montant de 2 M€ pour sa troisième acquisition. Il s'agit de 12 logements dans un immeuble haussmannien réhabilité situé le long du quai de La Joliette à Marseille (13- Zone B1 « Scellier »). L'opération jouit d'une situation exceptionnelle, devant la future promenade du front de mer, dans un quartier du centre ville en cours de métamorphose urbaine et économique. L'acte authentique d'acquisition sera signé au début du mois de juillet, avec une livraison immédiate des logements. Cela devrait permettre à la SCPI de percevoir des loyers, encore faibles en valeur relative par rapport au potentiel locatif global de la SCPI, mais en avance de près de deux ans sur le planning initial.

Ainsi, votre SCPI a déjà investi un montant global de 22,7 M€ très majoritairement en zone A. Par ailleurs, des investissements pour un montant total de 40,9 M€, situés en zone A (80%) et B1, sont en cours d'affectation.

L'assemblée générale ordinaire du lundi 14 juin 2010, qui portait sur l'approbation des comptes de l'exercice 2009, a approuvé les cinq résolutions présentées avec une large majorité. L'assemblée générale extraordinaire, proposant notamment de porter le capital social maximum statutaire de 100 M€ à 135 M€, s'est tenue sur deuxième convocation le vendredi 25 juin 2010. Les trois résolutions présentées ont été également approuvées avec une large majorité (voir les détails au verso, rubrique « Vie sociale »).

CILOGER vous remercie pour votre participation aux différents votes, et pour l'expression de votre confiance dans la société de gestion de votre SCPI.

**Laurent FLÉCHET**

Président du Directoire - CILOGER



## Evolution du capital

Evolution du capital	31/12/2009	31/03/2010	30/06/2010
Nombre d'associés	1 313	1 432	1 684
Nombre de parts	116 346	125 070	147 261
Emission de parts nouvelles	116 346	8 724	22 191
Capital social en euros	58 173 000	62 535 000	73 630 500
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	69 807 600	75 042 000	88 356 600

## Evolution du patrimoine

### Acquisitions sous promesse

- Marseille (13) : 3-5, quai de la Joliette  
12 appartements (20/05/2010) : 8 studios et 4 T3



« Le Quai » – Marseille (13)

## 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<sup>e</sup> trimestre 2010. Par ailleurs, en principe, la SCPI commencera à percevoir des loyers et à distribuer des revenus fonciers significatifs, au plus tôt au 1<sup>er</sup> semestre 2012.

## Conditions de souscription

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

**Jouissance des parts :** au 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>e</sup> 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

### Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire du lundi 14 juin 2010 s'est tenue avec un quorum de 41,83% (53 404 parts présentes ou représentées sur 129 767 convoquées). Le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 17 du rapport annuel, est le suivant :

Résolution n° 1: 98,16% oui, 0,11% non, 1,73% abstention ; Résolution n° 2: 97,80% oui, 0,32% non, 1,88% abstention ; Résolution n° 3: 97,21% oui, 0,32% non, 2,48% abstention ; Résolution n° 4: 96,19% oui, 0,21% non, 3,60% abstention ; Résolution n° 5: 96,48% oui, 0,22% non, 3,29% abstention.

### Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire s'est tenue sur deuxième convocation le vendredi 25 juin 2010 avec un quorum de 44,95% (58 324 parts présentes ou représentées sur 129 767 convoquées).

Le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte vous a été adressé avec le dossier de convocation, est le suivant :

Résolution n° 1: 95,38% oui, 1,40% non, 3,22% abstention ; Résolution n° 2: 95,79% oui, 0,45% non, 3,76% abstention ; Résolution n° 2: 95,81% oui, 0,29% non, 3,91% abstention.

## Fiscalité

### Modalités de la réduction d'impôt

Chaque associé a la faculté de bénéficier d'une réduction d'impôt dès lors qu'il exerce une option irrévocable lors du dépôt de sa déclaration de revenus de l'année de souscription (dispositif "Scellier").

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 €.

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.

## 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 appelé 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 30 juin 2010.

