



RAPPORT ANNUEL 2010

SCPI DE LOGEMENTS
DE TYPE « SCELLIER »





ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

■ SOCIÉTÉ DE GESTION CILOGER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 450 000 euros
Siège social : 147, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

DIRECTOIRE

Président : Monsieur Laurent FLÉCHET
Secrétaire général : Monsieur Tristan MAHAUT
Directeur financier : Monsieur Philippe SILVA

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Alain BROCHARD
Vice-président : Monsieur Jean-Luc ENGUEHARD
Membres du Conseil :
Monsieur Serge BAYARD
Madame Corinne FOSSAT
Monsieur Jean-Pierre LEVAYER
BPCE, représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA
CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE),
représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT
GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Laurent DIOT
SF 2, représentée par Monsieur Didier VUILLAUME

■ SCPI CILOGER HABITAT

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : LA BANQUE POSTALE ASSET MANAGEMENT,
représentée par Monsieur Michel AGOU

Membres du Conseil :
Madame Chantaline BIALAS
Monsieur Olivier COLONNA D'ISTRIA
Monsieur Philippe SAILLARD
BPCE, représentée par Monsieur Grégoire BÉDIER
LA BANQUE POSTALE, représentée par Madame Béatrice PIETTE,
SF2, représentée par Monsieur François MARBECK

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : KPMG Audit, représenté par Monsieur Rémy TABUTEAU
Suppléant : Monsieur Malcolm MAC LARTY

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

La conjoncture immobilière page 1
Le patrimoine immobilier page 2
Les résultats et la distribution page 8
Le marché des parts page 9

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes page 10
L'annexe aux comptes annuels page 13

LES AUTRES INFORMATIONS

Valeur estimée de la société page 16
L'évolution par part des résultats financiers page 16

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ CILOGER

page 17

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 18

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport général page 20
Le rapport spécial page 21

LES RÉOLUTIONS

page 22



RAPPORT DE GESTION

LA CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Le marché immobilier résidentiel

L'intérêt renouvelé en 2010 pour le dispositif « Scellier » a permis de soutenir les ventes de logements neufs qui ont progressivement accéléré en cours d'année : 63% des ventes réalisées sont de l'investissement locatif.

La Fédération des Promoteurs Immobiliers fait ainsi état de 115 000 logements vendus en 2010, soit 8,6% de plus qu'en 2009 mais encore en-deçà des 127 000 ventes concrétisées en 2007.

Les appartements de 3 pièces et plus, qui représentent 62% des ventes, voient toutefois leur part s'éroder au profit des studios et 2 pièces (48% des ventes) corrélativement à la forte présence des investisseurs.

Si le déséquilibre entre l'offre et la demande persiste, un redémarrage des autorisations de construire est toutefois observé (+ 18,7% sur 12 mois), qui affecte aussi bien les logements collectifs que les maisons individuelles.

Les prix ont également été orientés à la hausse, de 5% en moyenne nationale pour le logement collectif, avec un prix moyen à 3 618 €/m², et un contraste marqué entre la province (+ 4%) et l'Île-de-France (+ 9,8%), certains départements comme les Hauts-de-Seine (92) dépassant même les 10%.

Le marché du logement neuf reste très sensible aux fluctuations des dispositifs fiscaux et diverses aides (disparition du Pass Foncier, refonte du prêt à taux zéro, ...), et leur évolution influera sur le comportement du marché en 2011. Le coût de la construction devrait augmenter compte tenu du surcoût dû aux nouvelles normes, impactant directement les prix de vente.

Après des années 2008 et 2009 difficiles, durant lesquelles les climats économique et financier ont pesé sur les transactions immobilières, les prix de vente des logements anciens ont connu de nouveaux records en 2010. Ce mouvement de reprise a surtout été sensible à Paris, marché à dimension internationale très spécifique où le manque structurel d'offre par rapport à la demande a fortement poussé les prix à la hausse.

Selon la Chambre des Notaires, au 31 décembre 2010, la variation annuelle sur Paris est de + 17,5% (7 330 €/m²), et l'augmentation des prix se diffuse vers la Petite couronne (+ 12,8% sur un an, soit 4 150 €/m²) et vers la Grande couronne (+ 7,3% sur un an, soit 2 970 €/m²). Cependant, toutes les régions de France n'affichent pas des chiffres comparables au marché francilien. Le prix moyen d'achat en France est de 2 580 €/m² en 2010, et l'évolution annuelle du prix des logements anciens en province est de + 8% (source : indice Notaires-INSEE). Quant au volume des ventes, en net rebond, il avoisine, selon les notaires, 720 000 transactions en 2010, en deçà toutefois des records des années 2000 à 2007 qui se situaient au-delà de 800 000.

Dans les prochains mois, le mode de fonctionnement des marchés devrait rester dans la continuité de ce que l'on observe actuellement, soutenu par la faiblesse des taux d'intérêt (3,29% en moyenne à fin décembre 2010 pour les crédits immobiliers), et ce même si des signes de remontée des taux sont perceptibles, et un contexte psychologique favorable au logement. Le marché du neuf pourrait d'ailleurs voir la part des accédants augmenter suite au renforcement du Prêt à Taux Zéro et à la révision à la baisse du dispositif Scellier. Cependant, la question fondamentale de la dégradation de la solvabilité des ménages pourra se poser avec plus d'acuité : comment supporter des hausses de prix successives alors que les évolutions des revenus restent modestes ?

Comme prévu, les députés et les sénateurs ont adopté une baisse des avantages liés au dispositif Scellier à partir de 2011. Le taux de la réduction d'impôt de ce dernier a ainsi été ramené de 25% à 13% pour les investissements ou les souscriptions de parts de SCPI réalisés en 2011, à l'exception des logements respectant la norme « Bâtiment Basse Consommation » (BBC) pour lesquels la réduction a été abaissée à 22%. Les associés de CILOGER HABITAT, quelle que soit leur date de souscription, continueront de bénéficier du taux de réduction de 25%, même si les investissements correspondants sont réalisés en 2011, CILOGER HABITAT disposant pour investir d'un délai de dix-huit mois après la clôture de l'augmentation de capital constatée le 16 novembre 2010.

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.



CHIFFRES CLÉS au 31/12/2010

- Date de création : 22 avril 2009
- Terme statutaire : 29 avril 2022
- Capitaux collectés : 161 971 200 euros
- Date de clôture de l'augmentation de capital : 16 novembre 2010
- Prix de souscription : 600,00 euros
- Valeur de réalisation : 146 897 475 euros, (soit 544,16 euros par part)
- Nombre d'associés : 2 877
- Nombre de parts : 269 952
- Patrimoine en cours de constitution : 276 logements
 - 41 logements sous promesse de vente
 - 223 logements en cours de construction
 - 12 logements livrés



RAPPORT DE GESTION

Le marché des SCPI et des OPCI

Dans un contexte de tensions économiques toujours présentes en 2010, l'immobilier en général et les SCPI en particulier ont été considérés par les épargnants comme des valeurs refuges.

Ainsi, les SCPI ont fait preuve d'une forte attractivité, à travers des niveaux de collectes record et un rendement moyen de 5,68% (hors SCPI fiscales), contre 6,05% en 2009, qui demeure bien supérieur aux taux des emprunts d'Etat (l'OAT 10 ans est à 3,32% à la fin 2010).

Les SCPI ont connu en 2010 une collecte nette globale sans précédent de 2,46 milliards d'euros, soit +183% par rapport à l'année 2009 (869 millions d'euros), qui a touché toutes les catégories. Elle a été réalisée par 36 SCPI de rendement et 16 SCPI fiscales, sur un total de 138 véhicules que compte le marché.

La collecte des SCPI de rendement s'établit à 1,5 milliard d'euros, en progression de 286% par rapport à 2009, et ce de manière plus marquée pour les « classiques diversifiées » (928 millions d'euros soit +397%) que pour les « murs de magasins » (512 millions d'euros, soit + 225%).

Quant aux SCPI fiscales, elles ont à nouveau bénéficié du fort engouement pour le dispositif Scellier. En effet, ce dispositif fiscal d'encouragement à l'investissement résidentiel locatif a donné lieu à une collecte annuelle effectuée par 11 SCPI, dont quatre créées en 2010, en progression de 98% à 919,6 millions d'euros, contre 463,5 millions d'euros en 2009 première année de ce dispositif (les SCPI Scellier n'ont toutefois pleinement collecté qu'à partir du second semestre 2009).

Parallèlement, le marché secondaire a confirmé sa solidité et sa fluidité, à 417 millions d'euros échangés, soit une progression de 9% par rapport à 2009, progression qui touche principalement en valeur absolue les « classiques diversifiées » (+ 7%). De fait, le montant des parts en attente de vente est en fort recul par rapport à 2009 (- 49%) à 43 millions d'euros, et le taux de rotation annuel des parts s'élève à 1,85% de la capitalisation globale des SCPI.

Cette dernière augmente d'ailleurs de 18%, à 22,32 milliards d'euros, ce qui constitue un record historique, sous l'impulsion des nouvelles collectes et du rattrapage des prix observé sur les marchés secondaires des SCPI à capital fixe.

C'est en novembre 2007 que l'AMF a délivré les premiers agréments à des OPCI, en s'en tenant aux produits destinés aux professionnels (OPCI dits RFA). Bien qu'il soit difficile d'avoir des données sectorielles complètes, à la fin de l'année 2010 les OPCI de ce type sont estimés à 10 milliards d'euros d'actifs sous gestion.

Seuls quatre OPCI grand public ont été commercialisés sur l'année 2010. D'autres véhicules ont été agréés, et devraient être commercialisés en 2011 par le biais de réseaux de conseillers en gestion de patrimoine et de réseaux bancaires.

Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :

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

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

Le dispositif « Scellier » implique pour chaque associé de conserver ses parts jusqu'à ce que le dernier logement ait été loué neuf ans. Cette éventuelle évolution réglementaire ne modifiera ni la philosophie ni les objectifs initiaux de l'opération d'investissement.

En concertation avec le Conseil de surveillance, la société de gestion propose aux associés de CILOGER HABITAT de se prononcer sur cette question en juin 2011, en préconisant le maintien sous la forme de SCPI.

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

CILOGER HABITAT permet aux associés d'avoir accès à l'investissement locatif résidentiel, pour un montant pouvant être inférieur à un investissement en direct, tout en bénéficiant des atouts propres à la SCPI : mutualisation du risque locatif et patrimonial et absence de préoccupations de gestion.

Le patrimoine de la société sera donc géographiquement diversifié, sur plusieurs sites et dans des marchés locaux distincts ainsi qu'en typologie de logements : appartements et/ou maisons de tailles diverses.

Les investissements recherchés sont sélectionnés en fonction des perspectives du marché local (niveau de loyer, profil socio-économique des ménages : catégories professionnelles et revenu moyen) en vérifiant la profondeur du marché, c'est-à-dire sa capacité à absorber la nouvelle offre locative ; les perspectives de développement à moyen terme sont également envisagées (évolution démographique, taux de propriété).

Une attention particulière est également portée aux qualités architecturales, techniques et environnementales des immeubles, afin de favoriser au terme de la vie sociale de la société une revente des actifs dans les meilleures conditions.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LES INVESTISSEMENTS

Au cours de ce second exercice, CILOGER HABITAT a réalisé douze investissements pour 65,09 millions d'euros : onze acquisitions en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA), dont 2 sous promesse au 31 décembre 2010, et une acquisition de réhabilitation.

Acquisitions de l'exercice

NOGENT-SUR-MARNE (94 - Zone A) 1, avenue du Maréchal Franchet d'Esperey

La ville de Nogent est située dans la banlieue sud-est de Paris, sur la rive droite de la Marne et bordée par le bois de Vincennes.

Le programme s'implantera dans le quartier des Maréchaux au nord-est de Nogent, limitrophe avec les villes de Fontenay-sous-Bois et Le Perreux-sur-Marne, traversé par une route nationale et desservi par les transports en commun. Il s'inscrit au sein d'un quartier dont les rues environnantes sont arborées, la proximité avec la route nationale étant neutralisée par un massif d'arbres et le retrait du bâtiment.

CILOGER HABITAT a réservé l'intégralité de l'immeuble qui comportera 2 190 m² pour 43 logements (6 studios 22 T2 - 12 T3 - 3 T4) et autant de parkings. Elaborée par CILOGER, en collaboration avec le promoteur, la typologie résulte d'une recherche d'efficacité de chaque cellule pour le marché locatif du secteur.

Réservée ferme en 2009, l'acquisition a été signée le 26 janvier 2010 pour un montant de 10 512 000 euros TTC acte en mains. La livraison est prévue à la fin du troisième trimestre 2011.

MARSEILLE (13 - Zone B1) 5 quai de la Joliette - Résidence Le Quai

Il s'agit de 12 logements dans un immeuble haussmannien édifié en 1857 et entièrement réhabilité. Le programme est situé le long du quai de La Joliette à Marseille. 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. La sélection de CILOGER HABITAT porte sur le volume principal comprenant 12 appartements (8 studios et 4 T3), pour une surface totale de 534 m², bénéficiant tous d'une vue imprenable sur le port et la mer. Les appartements sont tous très lumineux et les volumes sont très agréables avec une grande hauteur sous plafond. Les prestations techniques sont de bon niveau, et toutes les cuisines ont été équipées. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 2 juillet 2010, pour un montant de 2 052 798 euros TTC, avec une livraison immédiate des logements.

PANTIN (93 - Zone A) 11/13 rue Gutenberg

Cette opération, livrable en décembre 2012, est située à Pantin (54 000 habitants) en limite du Pré-Saint-Gervais. La ville est bordée à l'ouest par le 19^e arrondissement de Paris, au nord par Aubervilliers, à l'est par Bobigny et Romainville et au sud par Le Pré-Saint-Gervais et Les Lilas. Le projet de 1 183 m² habitables se compose de 18 logements sur 5 étages. Il dispose de 18 caves et de 21 parkings sur 2 niveaux de sous-sol accessibles par une rampe. La typologie retenue prévoit 4 studios, 6 T2, 3 T3, 4 T4 et 1 T5. Après négociation et prise en compte des améliorations de prestations demandées, le prix pour l'intégralité de l'immeuble a été fixé à 5 501 322 euros TTC. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 30 septembre 2010.

LE PERREUX-SUR-MARNE (94 - Zone A) 26/28 rue Claude Jean Romain

Ce programme est réalisé au Perreux-sur-Marne, commune qui se situe à 12 kilomètres à l'est de Paris et s'étend le long des bords de la Marne. Il est particulièrement bien placé, à proximité des centres ville du Perreux-sur-Marne et de Nogent-sur-Marne, proche de la gare RER et de nombreux commerces. L'immeuble se compose de 25 logements (dont 6 destinés à du logement social). La sélection de CILOGER HABITAT porte sur 19 appartements (11 T2, 7 T3 et 1 T4), et autant de parkings, pour une surface habitable de 1 149 m². Le prix négocié avec le promoteur pour l'ensemble de ces lots s'établit à 5 350 000 euros TTC. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 8 décembre 2010. La livraison est prévue au quatrième trimestre 2012.

MARSEILLE (13 - Zone B1) 338 avenue Mazargues - Programme « Le Greenwich »

Ce programme de logements est situé au cœur du 8^{ème} arrondissement de Marseille. Œuvre de l'architecte de renom Michel Kagan (très marqué par Le Corbusier), il se situe dans un quartier particulièrement vert, composé de surfaces commerciales, de maisons individuelles et de logements collectifs. Il propose 86 logements, sur un ensemble de 2 bâtiments parallèles, sur 6 étages séparés par un jardin rectangulaire. La livraison est prévue au quatrième trimestre 2012.

La sélection de CILOGER HABITAT porte sur 20 appartements (2 T2, 17 T3 et 1 T5 en duplex), possédant tous une terrasse et un parking rattaché, pour une surface habitable totale de 1 474 m². Après négociation, le prix s'établit à 6 633 900 euros TTC. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 20 décembre 2010.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LE PORT-MARLY (78 - Zone A) Rue du Val André - Programme « Le Sequana »

La commune du Port-Marly est située au nord-ouest du département des Yvelines, à 11 kilomètres au nord de Versailles, à 3 kilomètres au sud-est de Saint-Germain-en-Laye et à 20 kilomètres du centre de Paris. Le programme est situé dans le secteur du port, à proximité du centre-ville et proche des bords de la Seine. Il se compose de 100 logements répartis sur cinq cages d'escalier édifiées en R+3 sur un niveau de sous-sol comprenant 181 places de stationnement. Des commerces et un supermarché SUPER U sont également prévus sur le site. La livraison est prévue au quatrième trimestre 2012. La sélection de CILOGER HABITAT porte sur 22 appartements (1 studio, 12 T2, 7 T3 et 2 T4), dont 21 possèdent une terrasse, pour une surface habitable de 1 161 m². Le prix négocié avec le promoteur pour l'ensemble de ces lots s'établit à 5 782 178 euros TTC. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 21 décembre 2010.

ARGENTEUIL (95 - Zone A) 23 rue Henri Barbusse - Programme « Clos des Vignes »

Ce programme se compose de 57 appartements, dans une résidence proche du centre-ville d'Argenteuil, 3^{ème} commune d'Ile-de-France avec près de 105 000 habitants, dans un environnement combinant habitations et commerces. La sélection de CILOGER HABITAT porte sur 17 appartements (9 T3 et 8 T4) et 17 parkings rattachés, pour une surface habitable totale de 1 171 m². Après négociation, le prix s'établit à 4 370 539 euros TTC. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 23 décembre 2010. La livraison est prévue au quatrième trimestre 2012.

THOIRY (01 - Zone A) Rue des Tamaris - Programme « Terra Nova »

Ce programme de logements est réalisé à Thoiry, commune située au sud-est du département de l'Ain, dans le pays de Gex appelé aussi le Genevois français. Ce village de 4 842 habitants est très recherché par les frontaliers pour son calme et son côté authentique, mais aussi pour sa proximité avec Genève. En effet, la frontière suisse, à 5 minutes, avec le CERN (centre d'étude et de recherche nucléaire) et ses chercheurs, auxquels s'ajoutent l'ensemble des frontaliers qui travaillent pour de nombreuses organisations internationales installées à Genève, représentent une demande importante en matière de location sur le territoire français. Le programme, construit suivant les normes BBC, se compose de 6 villas et 44 logements collectifs (dont 13 seront des logements sociaux), pour une livraison prévue au plus tard en mai 2012.

La sélection de CILOGER HABITAT porte sur l'intégralité d'un bâtiment, soit 15 appartements (1 studio, 2 T2, 6 T3, 4 T4 et 2 T5), possédant tous une terrasse, une cave, un box fermé et un emplacement de parking extérieur, pour une surface habitable totale de 1 096 m². Après négociation, le prix accepté par le promoteur s'établit à 4 350 000 euros TTC. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 23 décembre 2010.

ARGENTEUIL (95 - Zone A) 57 rue Henri Barbusse

Ce programme se compose de 61 appartements, dans une résidence de standing qui s'intègre dans le quartier pavillonnaire d'Argenteuil, 3^{ème} commune d'Ile-de-France avec près de 105 000 habitants. Situé à la limite du centre-ville, ce projet est constitué de 2 petits immeubles avec balcons et jardins privés.

La sélection de CILOGER HABITAT porte sur 22 appartements (1 studio, 4 T2, 17 T3) et 22 parkings rattachés, pour une surface habitable totale de 1 662 m². Après négociation, le prix s'établit à 6 000 000 euros TTC. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 30 décembre 2010. La livraison est prévue au quatrième trimestre 2012.

CHATOU (78 - Zone A) 10/14 place Maurice Berteaux Programme « Berteaux »

Ce programme est situé à Chatou (78), ville de 29 000 habitants située à 10 km de Paris au bord de la Seine, à 6 km de Saint-Germain-en-Laye et à 10 km au nord de Versailles. La ville est bordée par les communes du Vésinet, de Croissy-sur-Seine, et de Rueil-Malmaison. Le programme est idéalement situé en plein centre de Chatou, sur la place Maurice Berteaux (place du Marché) qui accueille tous les commerces nécessaires à la vie quotidienne, à 2 minutes à pied de la gare RER. Cette opération de plein centre, dans un quartier où l'offre locative neuve est inexistante, à deux pas de la station du RER A, et proche du pôle tertiaire de Rueil 2000 est une très bonne opportunité pour un investissement locatif.

L'opération se compose de 3 immeubles, dont deux en loyers libres et un « en social », soit un total de 40 logements avec des terrasses et des jardins, pour une livraison prévue au quatrième trimestre 2012.

La sélection de CILOGER HABITAT porte sur 12 appartements (1 studio, 6 T2, 3 T3 et 2 T4), répartis en R + 4 avec deux niveaux de sous-sols et 12 parkings rattachés, pour une surface habitable totale de 718 m². Après négociation, le prix s'établit à 4 167 242 euros TTC. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 30 décembre 2010.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Acquisitions sous promesse

Deux promesses de vente ont été signées au cours de l'exercice 2010. Les signatures des actes authentiques d'acquisition devraient intervenir en 2011, sauf en cas de révision des dates de livraisons prévisionnelles qui les rendraient incompatibles avec le calendrier de CILOGER HABITAT.

TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69 - Zone B1) ZAC du Centre - Programme « L'Amiral »

Ce programme est situé dans le centre-ville de Tassin-la-Demi-Lune, commune prisée de l'ouest lyonnais faisant partie de la communauté urbaine du Grand Lyon. Le programme, construit suivant les normes BBC, se compose de 5 bâtiments en R + 4, soit 115 logements, en plein centre-ville, à proximité de la Poste, de la mairie et de l'école. Par ailleurs, sont également prévus des commerces en pied d'immeubles, notamment une moyenne surface Casino, ainsi que la création de stationnements permettant l'accès aux commerces. La livraison du programme est prévue au quatrième trimestre 2012.

La sélection de CILOGER HABITAT porte sur le bâtiment 5, à l'écart de la circulation, et se compose de 18 appartements (2 studios, 6 T2, 6 T3 et 4 T4), possédant tous une terrasse, et 26 parkings rattachés, pour une surface habitable totale de 1 056 m². Après négociation, le prix s'établit à 3 430 700 euros TTC.

LAGNY-SUR-MARNE (77 - Zone A) 57/59 quai du Pré Long - Programme « Les berges impressionnistes »

Ce programme est situé dans une ville médiévale, à 28 km à l'est de Paris, qui bénéficie également de la quiétude des bords de Marne. L'environnement est composé de pavillons en meulière et de bâtiments collectifs résidentiels. Le projet se compose de 4 bâtiments en R+3, soit 84 logements livrables au quatrième trimestre 2012.

La sélection de CILOGER HABITAT porte sur 23 appartements (2 T2, 15 T3 et 6 T4) et 23 parkings rattachés, pour une surface habitable totale de 1 692 m². Après négociation, le prix s'établit à 6 937 610 euros TTC.

Ainsi, au cours de l'exercice 2010, CILOGER HABITAT a réalisé des acquisitions pour un montant global de 65,09 millions d'euros (dont 10,37 millions d'euros sous promesse de vente).

En comptant les promesses de vente, le patrimoine au 31 décembre 2010 comprend 276 logements (41 logements sous promesse, 223 logements en cours de construction et 12 logements livrés) répartis sur 13 sites géographiques.

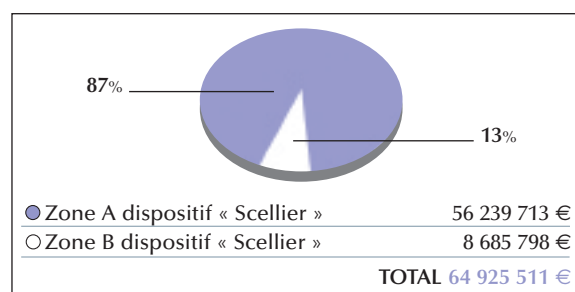
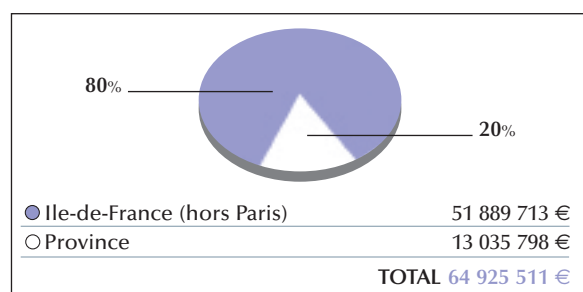
De plus, fin 2010, plusieurs dossiers ont été affectés et sont en cours de négociation et finalisation. Ces dossiers, sur trois sites différents, portent sur un investissement total de 17,68 millions d'euros représentant 87 logements.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Le patrimoine de CILOGER HABITAT ayant fait l'objet d'un acte authentique d'acquisition est réparti en valeur d'achat à 80% en région parisienne (hors Paris) et 20% en province.

Toujours en valeur d'achat, les logements sont situés à 87% en zone A du dispositif Scellier et à 13% en zone B1.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE en % du prix d'achat





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

L'EMPLOI DES FONDS

En euros	Total 31/12/2009	Durant l'année 2010	Total au 31/12/2010
Fonds collectés	69 807 600	92 163 600	161 971 200
+ Plus ou moins-value sur cession d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 6 679 191	- 8 818 213	- 15 497 404
- Achat d'immeubles	- 1 020 643	- 23 220 530	- 24 241 174
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers (1)	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	62 107 766	60 124 856	122 232 622

(1) Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission.

CILOGER HABITAT dispose, au 31 décembre 2010 d'un solde à investir de 122 232 622 euros. Cependant, compte tenu des décaissements à venir sur les

investissements réalisés ou engagés, le solde réellement disponible est de 71,2 millions d'euros.

L'ÉVALUATION DU PATRIMOINE

L'expert indépendant en charge de l'expertise obligatoire du patrimoine immobilier de CILOGER HABITAT est la société BNP PARIBAS REAL ESTATE Valuation France, acceptée par l'Autorité des marchés financiers et désignée pour quatre ans par l'assemblée générale constitutive du 22 avril 2009.

Le patrimoine livré en 2010 (site de Marseille - Quai de la Joliette) a fait l'objet d'une première expertise.

Le patrimoine en cours de construction et non livré à la fin de l'exercice n'a pas fait l'objet d'expertise : les valeurs vénales retenues sont identiques aux acomptes versés hors droits.

Les sites sous promesse d'achat (Tassin-la-Demi-Lune et Lagny-sur-Marne) n'ayant pas fait l'objet d'un acte authentique en 2010, ne sont pas intégrés dans le patrimoine au 31 décembre 2010.

Sur la base de ces acomptes versés, il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait CILOGER HABITAT de la vente de la totalité des actifs ;

- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

	Global	Par part
Valeur vénale	24 268 376 €	89,90 €
Valeur comptable	146 870 273 €	544,06 €
Valeur de réalisation	146 897 475 €	544,16 €
Valeur de reconstitution	162 582 354 €	602,26 €

Fin 2010, la valeur de réalisation s'établit à 544,16 euros par part ; légèrement supérieure à la valeur comptable du fait de l'expertise de l'immeuble de Marseille.

La valeur de reconstitution s'établit à 602,26 euros par part, légèrement supérieure au prix de souscription de 600,00 euros en vigueur durant l'exercice.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

ESTIMATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2010 En euros

Adresse	Localisation et Zonage Scellier (1)	Type (2)	Surface en m ² habitables	Nombre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Prix d'achat	Acomptes versés hors droits	Estimation hors droits au 31/12/2010	Estimation droits inclus au 31/12/2010
Asnières-sur-Seine (92) 19, rue du contrat social	IDF - A	Ap	2 126	35	21/12/2009	Nov. 2011	10 206 432	4 592 894	4 592 894	4 592 894
Nogent-sur-Marne (94) 1, av. du Maréchal d'Espeyret	IDF - A	Ap	2 190	43	26/01/2010	Nov. 2011	10 512 000	4 730 400	4 730 400	4 730 400
Marseille (13) 3/5, quai de la Joliette	PR - B1	Ap	534	12	02/07/2010	02/07/10	2 052 798	2 052 798	2 080 000	2 209 000
Pantin (93) 11, rue Gutemberg	IDF - A	Ap	1 183	18	30/09/2010	Déc. 2012	5 501 322	1 650 397	1 650 397	1 650 397
Le-Perreux-sur-Marne (94) 26/28, rue Claude Jean Romain	IDF - A	Ap	1 149	19	08/12/2010	Oct. 2012	5 350 000	1 605 000	1 605 000	1 605 000
Marseille (13) 338, avenue de Mazargues	PR - B1	Ap	1 474	20	20/12/2010	Nov. 2012	6 633 900	1 990 170	1 990 170	1 990 170
Le-Port-Marly (78) rue du Val André	IDF - A	Ap	1 161	22	21/12/2010	Déc. 2012	5 782 178	1 734 653	1 734 653	1 734 653
Argenteuil (95) 23, rue Henri Barbusse	IDF - A	Ap	1 171	17	23/12/2010	Déc. 2012	4 370 539	1 529 689	1 529 689	1 529 689
Thoiry (01) rue Stressmann	PR - A	Ap	1 096	15	23/12/2010	Mai 2012	4 350 000	1 305 000	1 305 000	1 305 000
Argenteuil (95) 57, rue Henri Barbusse	IDF - A	Ap	1 662	22	30/12/2010	Déc. 2012	6 000 000	1 800 000	1 800 000	1 800 000
Chatou (78) 10/14, place Maurice Berteaux	IDF - A	Ap	718	12	30/12/2010	Nov. 2012	4 167 242	1 250 173	1 250 173	1 250 173
TOTAL			14 464	235			64 926 411	24 241 174	24 268 376	24 397 376

(1) IDF : Ile-de-France hors Paris

PR : Province

(2) Ap : Appartements

A - B1 : Zone Scellier

Constructions achevées (livrées)

2 052 798

Constructions en cours (acomptes versés)

22 188 376

Coût historique

24 241 174

Immobilisations financières

2 577

2 577

2 577

Liquidités nettes

122 626 522

122 626 522

122 626 522

Valeur comptable

146 870 273

Patrimoine estimations hors droits

24 268 376

Valeur de réalisation

146 897 475

Estimations en droits

24 397 376

Commission de souscription théorique

15 555 879

Valeur de reconstitution

162 582 354



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LA GESTION LOCATIVE

Un seul programme a été livré en 2010 : Marseille (13) - Quai de la Joliette.

En 2010, le marché locatif a continué de subir les conséquences des incertitudes économiques et de la faible progression des revenus des ménages. De fait, une faiblesse de la demande a été observée, ce qui a provoqué une augmentation rapide de la vacance locative.

Après une phase de stabilisation observée en 2009, les loyers ont repris une phase ascendante à la fin de l'année 2010, leur progression moyenne en un an sur la France entière étant estimée à 2,5%.

Depuis la livraison du programme Quai de la Joliette, opérée à l'été 2010 dans d'excellentes conditions, 7 appartements sur 12 ont fait l'objet d'un bail, soit 58% du patrimoine livré.

Ce taux est cependant peu significatif en phases de constitution et de livraison du patrimoine.

Les loyers facturés sur l'exercice 2010 s'établissent à 14 491 euros.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, CILOGER opte pour chaque nouveau dossier de locataire, sauf cas exceptionnels, au dispositif d'assurance « Garantie des Risques Locatifs » créé à la fin de l'année 2009. Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus fonciers, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Au 31 décembre 2010, 4 des 7 baux en cours sont couverts par ce dispositif.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Lors de ce second exercice, CILOGER HABITAT a procédé à l'augmentation de son capital et a poursuivi la constitution de son patrimoine. Les logements achetés étant quasiment tous à construire, les produits de l'activité immobilière sont encore très peu significatifs ; le règlement des immeubles s'effectue au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Les capitaux en attente d'investissement ou de décaissement sont placés sur des instruments financiers sans risque et sans aucune incidence fiscale sur les seuils de cession de valeurs mobilières de placement.

Dans l'environnement financier de l'exercice, les taux de rendement de ces supports ont été très faibles, de l'ordre de 0,4% à 0,8%, et ont généré des produits financiers qui se sont élevés sur l'exercice à 483 351 euros.

Compte tenu de ces produits, le résultat de l'exercice ressort à 406 762 euros (1,51 euros par part).

La première distribution de revenu n'est pas envisagée avant 2011. CILOGER HABITAT ne pourra reverser aux associés des revenus fonciers significatifs qu'après la livraison des immeubles acquis en l'état futur d'achèvement et leur location.

Il faut par ailleurs noter que la réduction d'impôt « Scellier » est indépendante des revenus versés. A compter de l'année de sa souscription à CILOGER HABITAT, un associé bénéficie donc de la réduction d'impôt de 150,00 euros par part répartie sur neuf ans.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	Dividende (avant PLF et PS) versé au titre de l'année	Prix de souscription moyen de l'année	Rentabilité de la part (1) en %	Report à nouveau cumulé par part
2009	600,00	-	600,00	-	- 0,09
2010	600,00	-	600,00	-	1,47

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription moyen constaté sur la même année.

PLF : Prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers. PS : Prélèvements sociaux sur les produits financiers.



LE MARCHÉ DES PARTS

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ PRIMAIRE

Après une première tranche d'augmentation de capital ayant permis de collecter 29,08 millions d'euros, la seconde tranche ouverte le 29 décembre 2009, pour un montant à collecter de 58,45 millions d'euros, a été clôturée le 5 juillet 2010. La troisième et dernière augmentation de capital de la société, ouverte à compter du 27 juillet 2010, a été intégralement souscrite pour 73,51 millions d'euros et clôturée par anticipation le 16 novembre 2010.

Le prix de souscription fixé à 600 euros n'a pas été modifié durant l'exercice.

Sur l'exercice, 153 606 parts ont été souscrites dans le public par 1 564 associés, soit une collecte brute de 92 163 600 euros.

En 2010, comparée à des collectes nationales des SCPI « Scellier » de l'ordre de 919,6 millions d'euros et fiscales de 955,3 millions d'euros, les parts de marché de CILOGER HABITAT sont respectivement de 10% et 9,6%. Par ailleurs, toujours en termes de montants collectés, CILOGER HABITAT se situe à la sixième place sur onze SCPI Scellier ayant ouvert leur capital en 2010.

Compte tenu des apports des associés fondateurs de la SCPI, réalisés en 2009, le nombre total de parts émises est de 269 952, pour un capital social de 134 976 000 euros et des capitaux collectés de 161 971 200 euros. Le capital est réparti entre 2 877 associés, pour un portefeuille moyen, hors associés fondateurs, de 56 000 euros (93 parts).

L'assemblée générale extraordinaire du 25 juin 2010 a porté le capital social maximum statutaire de 100 millions d'euros à 135 millions d'euros.

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Du 22/04/2009 au 21/12/2009	Société ouverte (1)	50 000	25 000 000	30 000 000
Du 29/12/2009 au 31/12/2009	Société ouverte (2)	116 346	58 173 000	69 807 600
Du 01/01/2010 au 05/07/2010	Société ouverte (2)	147 428	73 714 000	88 456 800
Du 27/07/2010 au 16/12/2010	Société ouverte (3)	269 952	134 976 000	161 971 200
Capital total souscrit au 31/12/2010		269 952	134 976 000	161 971 200

(1) Le capital a été ouvert du 3 juillet 2009 au 11 décembre 2009.

(2) Une seconde augmentation de capital a été ouverte du 29 décembre 2009 au 5 juillet 2010.

(3) Une troisième augmentation de capital a été ouverte du 27 juillet 2010 au 16 novembre 2010.

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 22 avril 2009 - Capital initial : 760 000,00 euros - Nominal de la part : 500 euros

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12 (1)
2009	58 173 000	69 807 600	116 346	1 313	6 679 191	600,00
2010	134 976 000	92 163 600	269 952	2 877	8 818 213	-

(1) Prix de souscription.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. En l'absence d'ordres sur les registres depuis l'ouverture de la SCPI, aucun prix d'exécution n'a été déterminé.

Par ailleurs, aucune part n'a été cédée de gré à gré. La société de gestion n'a perçu aucune rémunération au titre de cessions ou de transferts de parts.



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2010

En euros	31/12/2010		31/12/2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	2 052 798	2 080 000	-	-
Immobilisations en cours	22 188 376	22 188 376	1 020 643	1 020 643
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	24 241 174	24 268 376	1 020 643	1 020 643
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	2 577	2 577	-	-
<i>Créances</i>				
Locataires et créances rattachées	5 256	5 256	-	-
Autres créances	390 004	390 004	29 333 152	29 333 152
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Titres de créances négociables	126 900 000	126 900 000	30 928 000	30 928 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	559 651	559 651	8 592 621	8 592 621
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 3 245	- 3 245	-	-
Dettes d'exploitation	- 5 225 143	- 5 225 143	- 6 691 056	- 6 691 056
Dettes diverses	-	-	- 65 237	- 65 237
TOTAL II	122 629 099	122 629 099	62 097 481	62 097 481
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	146 870 273		63 118 124	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		146 897 475		63 118 124



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2010

En euros	Situation d'ouverture au 01/01/2010	Affectation du résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2010
Capital				
Capital souscrit	25 000 000	-	109 976 000	134 976 000
Capital en cours de souscription	33 173 000	-	- 33 173 000	-
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	5 000 000	-	21 995 200	26 995 200
Primes d'émission en cours de souscription	6 634 600	-	- 6 634 600	-
Prélèvements sur prime d'émission	- 6 679 191	-	- 8 818 213	- 15 497 404
Primes de fusion	-	-	-	-
Ecarts d'évaluation				
Ecarts de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles				
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	-	- 10 285	-	- 10 285
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	406 762	406 762
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
Résultat de l'exercice précédent	- 10 285	- 10 285	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	63 118 124	-	83 752 148	146 870 273



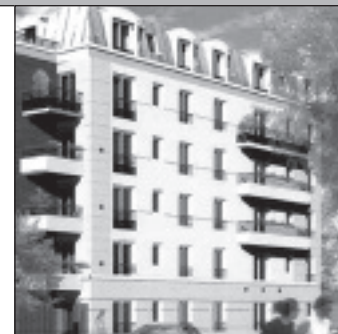
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2010

En euros	31/12/2010		31/12/2009	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
PRODUITS				
Produits de l'activité immobilière		15 349		-
Produits de l'activité immobilière	15 349		-	
- Loyers	14 491		-	
- Charges facturées	858		-	
Produits des activités annexes	-		-	
Autres produits d'exploitation		8 818 213		6 679 191
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	-		-	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	8 818 213		6 679 191	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	-		-	
Produits financiers		483 351		13 668
Produits exceptionnels		-		-
TOTAL DES PRODUITS		9 316 913		6 692 859
Résultat de l'exercice (Perte)		-		10 285
TOTAL GÉNÉRAL		9 316 913		6 703 144

	31/12/2010		31/12/2009	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
CHARGES				
Charges immobilières		11 563		-
- Charges ayant leur contrepartie en produits	858		-	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	-		-	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	10 705		-	
Charges d'exploitation		8 898 589		6 703 144
- Rémunération de la Société de Gestion	51 164		723	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	29 212		23 230	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	-		-	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Autres charges				
- Commission sur arbitrage	-		-	
- Commission sur souscription	8 818 213		6 679 191	
- Autres charges d'exploitation	-		-	
Charges financières		-		-
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		8 910 151		6 703 144
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		406 762		-
TOTAL GÉNÉRAL		9 316 913		6 703 144



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du CRC du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors de l'exercice précédent n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement CRC n° 2004-06, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes :

Méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.

Méthode par capitalisation des revenus : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la

base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

La valeur vénale estimée figure par immeuble dans le tableau « Liste des immobilisations » de cette annexe et s'entend hors droits et hors frais. Les frais d'établissement, les droits et frais grevant le prix d'acquisition des immeubles, les frais de prospection et d'utilisation du capital font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés. Le patrimoine immobilier acquis en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) n'a pas fait l'objet d'une estimation. L'évaluation inscrite dans les comptes correspond aux acomptes versés.

INFORMATIONS DIVERSES

Prime d'émission : les frais de constitution de la Société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine sont prélevés en priorité sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés puis après utilisation totale de la prime d'émission, sont enregistrés en charges à répartir et amortis sur cinq ans.

Frais de prospection de capitaux : les frais de prospection de capitaux s'élèvent à 8 818 213 euros : il s'agit de la rémunération de la société de gestion fixée à 8% hors taxes des capitaux collectés et destinée à financer les dépenses de collecte des capitaux et de recherche des immeubles.

Gestion locative : pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 10% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

Locataires : une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain.

Engagements hors bilan : le solde des acomptes à verser sur les opérations de VEFA s'établit à 40 685 237 euros.

VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En euros	Cumul brut au 31/12/2009	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2010
Terrains et constructions	-	2 052 798	-	-	2 052 798
Agencements et installations	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	1 020 643	21 167 732	-	-	22 188 376
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	1 020 643	23 220 530	-	-	24 241 174



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS

En euros	31/12/2010		31/12/2009	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	2 052 798	2 080 000	-	-
TOTAL	2 052 798	2 080 000	-	-
Immobilisations en cours				
Habitations	22 188 376	22 188 376	1 020 643	1 020 643
TOTAL	22 188 376	22 188 376	1 020 643	1 020 643
TOTAL GÉNÉRAL	24 241 174	24 268 376	1 020 643	1 020 643

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2010

En euros	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2010	Estimation 2010	Prix de revient 2009	Estimation 2009
Marseille 13002 quai de la Joliette	2010	2 052 798	-	2 052 798	2 080 000	-	-
TOTAL HABITATIONS		2 052 798	-	2 052 798	2 080 000	-	-
Asnières-sur-Seine 92600 rue du contrat social	2009	4 592 894	-	4 592 894	4 592 894	1 020 643	1 020 643
Nogent-sur-Marne 94130 rue Franchet d'Esperey	2010	4 730 400	-	4 730 400	4 730 400	-	-
Pantin 93500 rue Gutenberg	2010	1 650 397	-	1 650 397	1 650 397	-	-
Le Perreux-sur-Marne 94170 rue Claude Jean Romain	2010	1 605 000	-	1 605 000	1 605 000	-	-
Marseille 13008 avenue de Mazargues	2010	1 990 170	-	1 990 170	1 990 170	-	-
Port-Marly 78560 rue du Val André	2010	1 734 653	-	1 734 653	1 734 653	-	-
Thoiry 01710 rue Briand Stresemann	2010	1 305 000	-	1 305 000	1 305 000	-	-
Argenteuil 95110 rue Henri Barbusse	2010	1 529 689	-	1 529 689	1 529 689	-	-
Argenteuil 95110 rue Henri Barbusse	2010	1 800 000	-	1 800 000	1 800 000	-	-
Chatou 78000 place Maurice Berteaux	2010	1 250 173	-	1 250 173	1 250 173	-	-
TOTAL HABITATIONS EN COURS		22 188 376	-	22 188 376	22 188 376	1 020 643	1 020 643
TOTAL GÉNÉRAL		24 241 174	-	24 241 174	24 268 376	1 020 643	1 020 643



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

DÉTAIL DES CRÉANCES

En euros	Exercice 31/12/2010	Exercice 31/12/2009
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	2 577	-
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	5 256	-
- Créances fiscales	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	8 123	-
- Autres créances	-	29 333 152
(souscriptions en cours d'encaissement)		
- Autres créances	381 881	-
TOTAL GÉNÉRAL	397 836	29 333 152

DÉTAIL DES DETTES

En euros	Exercice 31/12/2010	Exercice 31/12/2009
Dettes		
- Dettes financières	3 245	-
- Dettes fournisseurs	5 222 089	6 691 056
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	3 054	-
- Dettes aux associés	-	65 237
- Dettes fiscales	-	-
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	5 228 388	6 756 293

VARIATION DES PROVISIONS

En euros	Cumul brut au 31/12/2009	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2010
- Dépréciation des créances	-	-	-	-	-
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	-	-	-	-	-

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES

En euros	2010	2009
- Impôts et taxes non récupérables	-	-
- Solde de charges de redditions	-	-
- Charges sur locaux vacants	2 197	-
- Travaux de remise en état	-	-
- Charges non récupérables	8 508	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	10 705	-

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES

En euros	2010	2009
- Impôts et taxes diverses	-	-
- Charges immobilières refacturables	858	-
- Autres charges refacturables	-	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	858	-



LES AUTRES INFORMATIONS

VALEURS ESTIMÉES DE LA SOCIÉTÉ

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	24 241 174		
- Provisions pour grosses réparations	-		
- Autres éléments d'actifs	122 629 099	122 629 099	122 629 099
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		24 268 376	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			24 397 376
- Commissions de souscription théorique			15 555 880
TOTAL GLOBAL	146 870 273	146 897 475	162 582 354
Nombre de parts	269 952	269 952	269 952
TOTAL en euros ramené à une part	544,06	544,16	602,26

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES DEUX PREMIERS EXERCICES

	2009		2010	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
Produits				
Recettes locatives brutes	0,00	0,00%	0,05	0,16%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,12	0,20%	1,79	5,19%
Produits divers	57,41	99,80%	32,67	94,66%
TOTAL DES PRODUITS	57,53	100,00%	34,51	100,00%
Charges				
Commission de gestion	0,01	0,01%	0,19	0,55%
Autres frais de gestion	57,61	100,14%	32,77	94,97%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Charges locatives non récupérées	0,00	0,00%	0,04	0,11%
Sous-total charges externes	57,61	100,15%	33,00	95,63%
Provisions nettes pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres provisions nettes	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sous-total charges internes	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL DES CHARGES	57,61	100,15%	33,00	95,63%
RÉSULTAT	- 0,09	- 0,15%	1,51	4,37%
Variation report à nouveau	- 0,09	- 0,15%	1,51	4,37%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00%	0,00	0,00%



ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

La gérance de CILOGER HABITAT est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée et placée sous le contrôle de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

La société CILOGER a obtenu l'agrément n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.

A ce titre, elle a mis en place un dispositif de conformité et de contrôle interne.

Dans le cadre des dispositions dictées par le Règlement général de l'AMF, CILOGER établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante de ses autres fonctions et activités. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI en charge de ce dispositif, contrôle et évalue l'adéquation et l'efficacité des systèmes et politiques, s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations sur les contrôles opérés et s'assure de leur suivi. Il conseille et assiste la société pour se conformer aux obligations professionnelles. Enfin, le RCCI est en charge de l'ensemble des contrôles permanents, périodiques, de la mise en place des dispositifs de gestion des risques opérationnels, de gestion des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le dispositif de contrôles repose en partie sur l'analyse et l'identification des risques majeurs à l'activité. D'autres principes participent également à la création de ce dispositif de contrôle, à savoir :

- La séparation effective des tâches entre les collaborateurs de la société de gestion faisant partie d'un même service,
- La responsabilisation de chacun des collaborateurs de la société de gestion,
- L'optimisation du niveau de sécurité des opérations,
- La mise en place de procédures sur l'ensemble de l'activité,
- Le suivi et le contrôle des délégations.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs :

- **Les contrôles de premier niveau** sont réalisés par les opérationnels lors du déroulement de l'opération. Il s'agit soit d'auto contrôle soit d'une personne dédiée au contrôle de premier niveau.
- **Les contrôles permanents de deuxième niveau** sont systématiquement réalisés par le RCCI qui s'attache à valider la conformité des opérations avec la réglementation en vigueur.
- **Les contrôles ponctuels de troisième niveau** peuvent être pris en charge par un tiers extérieur à la société, le cas échéant par les actionnaires de CILOGER.

Le RCCI rend compte de ses travaux, de ses recommandations et des éventuels dysfonctionnements ponctuellement au Directoire et à chaque Conseil de surveillance de CILOGER.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux articles 18 et 22 des statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre deuxième rapport sur la gestion de la SCPI CILOGER HABITAT.

Depuis le début de l'exercice 2010, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner notamment l'activité de la société, la collecte, les investissements réalisés ou en cours ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

La société de gestion nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

• Collecte de capitaux

La SCPI CILOGER HABITAT a collecté durant son deuxième exercice 92 163 600 euros auprès de 1 564 associés, portant le capital social de la société de 58 173 000 euros à 134 976 000 euros (pour un capital social maximum statutaire de 135 000 000 euros).

La première tranche d'augmentation de capital, d'un montant de 29 088 000 euros, ayant été entièrement souscrite à la date du 21 décembre 2009, le capital social maximum a été porté de 25 000 000 euros à 100 000 000 euros, conformément à l'autorisation accordée par l'assemblée générale extraordinaire des associés du 13 octobre 2009.

Cela a permis d'ouvrir une deuxième tranche d'augmentation de capital à compter du 29 décembre 2009 pour un montant de collecte de 45 000 000 euros. Cette seconde tranche a été majorée de 30% conformément aux dispositions de la note d'information de votre SCPI, et a été clôturée le 5 juillet 2010 avec un montant de collecte de 58 456 800 euros.

Le capital social maximum ayant été porté de 100 000 000 euros à 135 000 000 euros par l'assemblée générale extraordinaire du 25 juin 2010, cela a permis d'ouvrir une troisième et dernière tranche d'augmentation de capital à compter du 27 juillet 2010 pour un montant de collecte de 56 572 200 euros. Cette troisième tranche a été majorée de 30% conformément aux dispositions de la note d'information de votre SCPI, et a été clôturée

par anticipation le 16 novembre 2010 avec un montant de collecte de 73 514 400 euros.

Ainsi, au 31 décembre 2010, si l'on fait abstraction des capitaux apportés par les fondateurs lors de la constitution de la SCPI, le nombre total de parts émises dans le public est de 268 432, soit des capitaux collectés de 161 059 200 euros.

• Investissements

La première acquisition de la SCPI, en l'état futur d'achèvement, a été réalisée en 2009 dans un immeuble à Asnières-sur-Seine (92), zone A du dispositif « Scellier ». Au cours de l'exercice 2010, une sélection de 200 logements sur dix sites a donné lieu à des actes d'acquisitions pour un montant de 54,72 millions d'euros. Par ailleurs, deux promesses de vente portant sur 41 logements ont également été signées pour un montant de 10,37 millions d'euros.

A l'exception d'une opération de réhabilitation de 12 logements sise à Marseille, toutes ces acquisitions ont été réalisées en état futur d'achèvement et seront livrées entre les quatrième et troisième trimestres 2011 et 2012.

Au 31 décembre 2010, ce sont ainsi près de 75,3 millions d'euros (276 logements) qui ont déjà été signés, très majoritairement (80%) en région parisienne et en zone A du dispositif Scellier (87%).

Le Conseil de surveillance a été particulièrement attentif aux dossiers d'investissement et au respect de la politique d'investissement explicitée dans la note d'information de la SCPI.

Les investissements réalisés sont unitairement compris entre 2 et 10 millions d'euros, avec une moyenne de 21 logements par sites composés à 81% de T2 ou T3. Pour l'avenir, le Conseil de surveillance continuera d'être vigilant quant aux qualités et au rythme des prochains investissements qui seront effectués par la société de gestion, et au respect du calendrier et de la politique d'investissement.



• Gestion locative

Des premiers revenus fonciers ont été perçus suite à la livraison de l'immeuble de Marseille (quai de la Joliette). Ils sont cependant encore peu significatifs, compte tenu du nombre de logements (12).

Par ailleurs, le recours au nouveau système d'assurance « loyers impayés » dite Garantie des Risques Locatifs (GRL), qui a vu le jour dans les derniers mois de l'année 2009, a été initié. A la fin de l'année 2010, ce dispositif couvre ainsi 4 dossiers locataires.

Il convient de rappeler que chaque associé ayant souscrit des parts lors de l'augmentation de capital de CILOGER HABITAT bénéficie d'une réduction d'impôt égale à 25% du montant de sa souscription effectivement versée, répartie sur neuf années. La réduction d'impôt est calculée sur la base de 100% du montant total de la souscription, soit 600 euros multipliés par le nombre de parts souscrites. Pour conserver cet avantage fiscal, les associés doivent conserver leurs parts jusqu'à ce que tous les logements acquis par la SCPI aient été loués pendant au moins neuf ans. En pratique, compte tenu des différentes phases qui se succéderont (investissements dans des immeubles, construction des immeubles, livraison des logements, mise en location des logements et conclusion de baux sur les logements), les associés devront conserver leurs parts pendant une durée estimée entre 12 et 13 ans.

• Résultat de l'exercice

Pour son deuxième exercice social, CILOGER HABITAT dégage un bénéfice de 406 762 euros, quasi intégralement constitué de revenus financiers.

A ce sujet, le Conseil de surveillance a porté une attention particulière à ce que les fonds collectés, qui font l'objet de placements en certificats de dépôts en attendant d'être décaissés pour réaliser des investissements, soient répartis sur plus d'une grande banque française.

Ainsi, la première distribution de revenu pourra intervenir en 2011. Durant la phase de constitution du patrimoine, l'intégralité du résultat constaté n'est pas distribuée, afin de constituer un report à nouveau permettant de lisser les distributions de revenus. Par ailleurs, des revenus fonciers significatifs ne pourront être distribués à chaque associé qu'après la livraison des immeubles acquis en l'état futur d'achèvement et leur location.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées, et notamment le maintien de CILOGER HABITAT sous la forme de SCPI, objet de la première résolution de l'assemblée générale extraordinaire.

Le Président du Conseil de surveillance
de CILOGER HABITAT
LA BANQUE POSTALE ASSET MANAGEMENT
représentée par Monsieur Michel AGOU



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT GÉNÉRAL

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. CILOGER HABITAT, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la S.C.P.I. à la fin de cet exercice.

2 - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

Ces appréciations s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 28 avril 2011

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Rémy Tabuteau
Associé



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion CILOGER

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société concernant la rémunération de la société de gestion, il est prévu :

- Une commission de souscription, fixée à 8% hors taxes du prix d'émission des parts, aux fins d'assurer les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux.

Le montant versé à ce titre en 2010 s'élève à 8 818 213,26 euros.

- Une commission de gestion, fixée à 10% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et de la gestion des biens sociaux.

Au titre de l'exercice 2010, le montant comptabilisé en charges s'élève à 51 163,78 euros.

Paris La Défense, le 28 avril 2011

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Rémy Tabuteau
Associé



LES RÉOLUTIONS

RÉSOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 7 JUIN 2011

Première résolution

Après avoir entendu le rapport de la société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice 2010 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion CILOGER.

Deuxième résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-76 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

Troisième résolution

L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2010 à :

- valeur comptable : 146 870 273 euros,
soit 544,06 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 146 897 475 euros,
soit 544,16 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 162 582 354 euros,
soit 602,26 euros pour une part.

Quatrième résolution

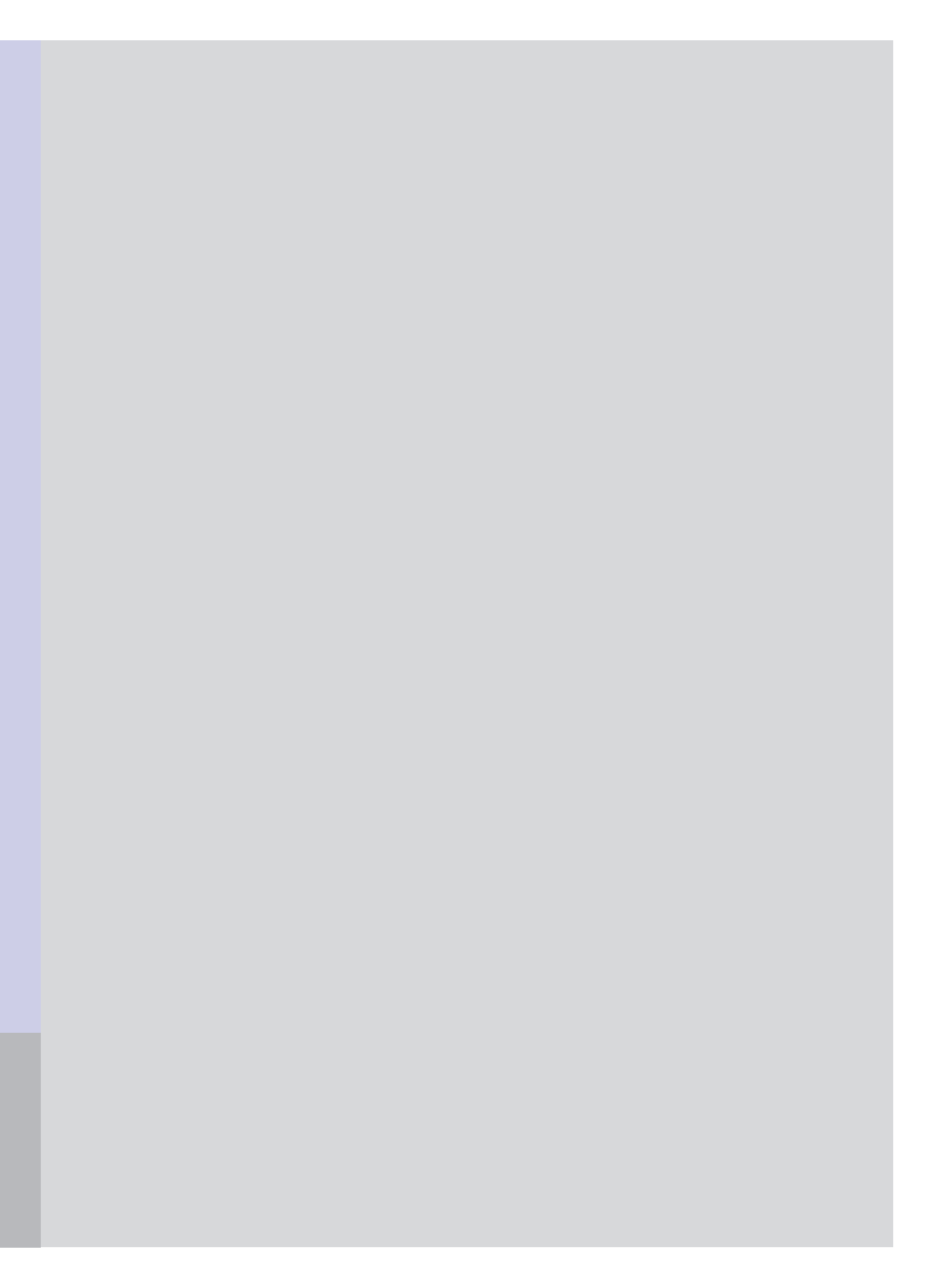
L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 406 761,75 euros qui, diminué du report à nouveau de l'exercice précédent de - 10 284,71 euros, forme un revenu distribuable de 396 477,04 euros, somme qu'elle décide d'affecter en totalité au report à nouveau.

Cinquième résolution

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ratifie la nomination de BPCE, cooptée en qualité de membre du Conseil de surveillance lors de la réunion du conseil en date du 28 octobre 2010 en remplacement de CE Participations, démissionnaire en raison de son absorption par BPCE, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'assemblée générale tenue en 2013 et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Sixième résolution

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et, de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.



CILOGER HABITAT

Société Civile de Placement Immobilier
Au capital de 134 976 000 euros
Siège social : 147, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
512.214.578 RCS 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° 10-12 en date du 08/07/2010

CILOGER

Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007
Siège social et bureaux
147, boulevard Haussmann - 75008 Paris - Tél. : 01 56 88 91 92 - www.ciloger.fr

