



RAPPORT
ANNUEL
2009

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
Directeur Général : Monsieur Hubert ANDRÉ

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
CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE),
représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT
CAISSE D'ÉPARGNE PARTICIPATIONS, représentée par Monsieur Olivier COLONNA D'ISTRIA
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Olivier MAREUSE
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
CAISSE D'ÉPARGNE PARTICIPATIONS, représentée par Monsieur Guy COTRET
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 5
Le marché des parts	page 6

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	page 8
L'annexe aux comptes annuels	page 11

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers au cours du premier exercice	page 13
---	---------

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	page 14
---	---------

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
Le rapport général	page 15
Le rapport spécial	page 16

RÉSOLUTIONS	page 17
--------------------	---------



RAPPORT DE GESTION

LA CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Le marché immobilier résidentiel

Après la forte inflexion du second semestre 2008, les aides mises en place par les pouvoirs publics, et plus particulièrement le dispositif Scellier, ont permis au marché du logement neuf de connaître en 2009 une reprise sensible. Cependant, même si les ventes ont progressé significativement en 2009, à 105 000 logements contre 79 400 en 2008, il est prématuré de parler d'un rebond cyclique durable. Les promoteurs ayant en effet gelé leurs programmes à la fin de l'année 2008, ils devront 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. Structurellement, pour construire les 400 000 logements par an jugés nécessaires par l'INSEE afin de répondre aux besoins, il faudrait que les promoteurs en vendent 130 000. 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.

L'aide à l'investissement locatif demeurant un solide support à la politique de relance de l'économie, les députés et les sénateurs ont reporté à 2011 la baisse des avantages liés au dispositif Scellier. Le taux de la réduction d'impôt de ce dernier a ainsi été maintenu à 25% pour les investissements ou les souscriptions de parts de SCPI réalisés en 2010, et sera abaissé en 2011 à 15% à l'exception des logements respectant la norme « Bâtiment Basse Consommation » (BBC) pour lesquels la réduction sera maintenue à 25%. Les souscriptions de parts de CILOGER HABITAT réalisées sur l'année 2010 continueront ainsi 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 fixée au 31 décembre 2010.

Après un début d'année 2009 morose, le marché du logement ancien a fait preuve d'un peu plus de vigueur au cours du printemps. Au terme de légères hausses et baisses alternées au cours des mois d'été, le prix des logements anciens a progressé de 1,8% au dernier trimestre 2009, après une légère augmentation au troisième trimestre (0,3%).

La baisse des prix du premier semestre et la baisse continue des taux d'intérêt (le taux fixe moyen des prêts immobiliers s'établit à 3,8% en décembre) ont en effet constitué des facteurs favorables. Ainsi, la consolidation des prix a peu à peu cédé la place à un mouvement de stabilisation, plus ou moins sensible selon les communes. Le rebond observé en fin d'année n'empêche cependant pas les prix nationaux, selon l'indice Notaires-INSEE, de demeurer en baisse de 4,4% sur l'ensemble de l'année 2009 (- 3,7% en province et - 5,6% en Ile-de-France).

Du côté des transactions, les volumes échangés sont en revanche restés bas, les Notaires de France évaluant à 590 000 le nombre de mutations pour 2009, bien en dessous des volumes de la période 2000-2007 qui approchaient 800 000 transactions par an.

Les tendances du marché des logements anciens en 2010 résulteront du comportement des taux d'intérêts, du niveau de l'emploi et des revenus des ménages

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.

Le marché des SCPI et des OPCI

La collecte nette globale des SCPI est restée stable en 2009 par rapport à l'année précédente, à 869 millions d'euros contre 874 millions d'euros (- 1%), bénéficiant du fort engagement pour les SCPI s'appuyant sur le dispositif Scellier.

En effet, ce nouveau dispositif fiscal d'encouragement à l'investissement résidentiel locatif a donné lieu à la création de 9 SCPI, qui en un semestre ont collectés 463,5 millions d'euros, soit 20% de plus que l'ensemble des collectes cumulées réalisées depuis 1987 sur les précédents dispositifs comparables (Méhaignerie, Robien et Borloo).



CHIFFRES CLÉS au 31/12/2009

- Date de création :	22 avril 2009
- Terme statutaire :	29 avril 2022
- Capitaux collectés :	69 807 600 euros
- Date de clôture de l'augmentation de capital :	31 décembre 2010
- Prix de souscription :	600,00 euros
- Valeur de réalisation :	63 118 124 euros, soit par part :
	542,50 euros
- Nombre d'associés :	1 313
- Nombre de parts :	116 346
- Patrimoine en cours de constitution :	78 logements
• en cours de construction	35 logements
• réservés	43 logements



RAPPORT DE GESTION

La collecte des SCPI de rendements est demeurée positive à 379 millions d'euros, mais toutefois en recul de 47% par rapport à 2008, et ce de manière plus marquée pour les « classiques diversifiées » (- 62%) que pour les « murs de magasins » (- 21%).

Parallèlement, le marché secondaire a confirmé sa solidité, à 385 millions d'euros échangés, soit une progression de 11% par rapport à 2008, progression qui a principalement touché les « classiques diversifiées » (+ 18%). De fait, le montant des parts en attente de vente est en fort recul par rapport à 2008 (- 57%) à 86 millions d'euros.

La capitalisation globale a augmenté de 10%, à 18,95 milliards d'euros, sous l'impulsion des nouvelles collectes et du rattrapage des prix observés sur les marchés secondaires des SCPI à capital fixe.

Ainsi, dans des contextes économiques et financiers perturbés, marqués par une aversion au risque des épargnants, les SCPI ont néanmoins fait preuve d'attractivité, à travers le dispositif Scellier, la bonne tenue du marché des parts et un rendement moyen de 6,05% (hors SCPI fiscales) contre 5,74% en 2008.

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 2009 les OPCI de ce type sont estimés à 7,5 milliards d'euros d'actifs sous gestion.

Seuls trois OPCI grand public ont été commercialisés sur l'année 2009. Ils totalisent en fin d'année un actif net de 53 millions d'euros.

Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :

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

En l'état actuel de la réglementation, il appartiendra 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.

Conformément à la loi, la société de gestion continuera à informer les associés au fur et à mesure de la parution des différents textes d'application et jugera, en liaison avec le conseil de surveillance, du moment opportun pour procéder à cette consultation.

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 notamment de favoriser, au terme de la vie sociale de la société, une revente des actifs dans les meilleures conditions.

Au cours de ce premier exercice de 7 mois, CILOGER HABITAT a réalisé ou affecté ses deux premiers investissements en état futur d'achèvement.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

ACQUISITIONS DE L'EXERCICE

Asnières-sur-Seine (92) - 19, rue du Contrat Social (Zone A Scellier)

Asnières-sur-Seine fait partie des communes résidentielles de qualité dans le croissant ouest de Paris qui bénéficie d'une bonne image et d'un marché locatif dynamique.

Le programme s'inscrit au sein d'un quartier résidentiel calme, avec un accès rapide au métro (5 minutes). L'ensemble de l'opération, édifiée de part et d'autre d'un mail paysager, comprend sept bâtiments de logements (204 appartements) une résidence étudiante, une résidence hôtelière et un groupe scolaire.

La sélection de CILOGER HABITAT porte sur 35 appartements (2 studios, 11T2, 17T3, 4T4 et 1T5), dont 33 possédant un balcon ou une terrasse, avec 40 emplacements de parkings et 35 caves pour une surface habitable totale de 2 126 m².

Le loyer de marché est estimé à 18,10 euros/m²/mois pour un investissement de 10 206 432 euros TTC acte en mains. L'acte authentique a été signé le 21 décembre 2009, et la livraison est prévue à la fin du quatrième trimestre 2011.

Nogent-sur-Marne (94) - 1, avenue du Maréchal Franchet d'Esperey (Zone A Scellier)

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 2 194 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.

Le loyer de marché est estimé à 18,00 euros/m²/mois pour un investissement de 10 531 200 euros TTC acte en mains. L'opération a fait l'objet en 2009 d'une réservation ferme et l'acte authentique sera signé en janvier 2010. La livraison est prévue à la fin du quatrième trimestre 2011.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Le patrimoine de CILOGER HABITAT, est réparti en valeur d'achat à 100% en région parisienne, en zone A du dispositif Scellier.

L'EMPLOI DES FONDS

En euros	Constitution	Durant l'année 2009	Total au 31/12/2009
Fonds collectés	-	69 807 600	69 807 600
+ Plus ou moins-value sur cession d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	-	- 6 679 191	- 6 679 191
- Achat d'immeubles	-	- 1 020 643	- 1 020 643
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers (1)	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	-	62 107 766	62 107 766

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

CILOGER HABITAT dispose, au 31 décembre 2009 d'un solde à investi de 62 107 766 euros. Cependant, compte tenu des décaissements à venir sur les

investissements réalisés et engagés, le solde réellement disponible est de 42,4 millions d'euros.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

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, accepté par l'Autorité des Marchés Financiers et désigné pour quatre ans par l'assemblée générale constitutive du 22 avril 2009.

Le patrimoine, actuellement en cours de construction, n'a pas fait l'objet d'expertise.

La valeur vénale retenue pour le site d'Asnières-sur-Seine est identique aux acomptes versés hors droits. Le site de Nogent-sur-Marne étant réservé mais n'ayant pas fait l'objet d'un acte authentique en 2009, n'est pas intégré dans le patrimoine au 31 décembre 2009.

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	1 020 643 €	8,77 €
Valeur comptable	63 118 124 €	542,50 €
Valeur de réalisation	63 118 124 €	542,50 €
Valeur de reconstitution	69 796 227 €	599,90 €

Fin 2009, la valeur de réalisation s'établit à 542,50 euros par part ; elle est donc identique à sa valeur comptable.

La valeur de reconstitution s'établit à 599,90 euros par part, quasiment identique au prix de souscription en vigueur de 600,00 euros.

L'ESTIMATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2009 En euros

Adresse	Localisation et Zonage Scellier (1)	Type (2)	Surface en m ²	Nombre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Prix d'achat	Acomptes versés Hors droits
Asnières-sur-Seine (92) 19, rue du Contrat Social	IDF - A	Ap	2 126	35	21/12/2009	4ème trim. 2011	10 206 432	1 020 643
TOTAL			2 126	35			10 206 432	1 020 643

(1) IDF : Ile-de-France hors Paris A : Zone Scellier
(2) Ap : Appartements

Constructions	1 020 643	
Coût historique	1 020 643	
Liquidités nettes	62 097 481	62 097 481
Valeur comptable	63 118 124	
Patrimoine estimations hors droits		1 020 643
Valeur de réalisation	63 118 124	
Estimations en droits		1 020 643
Commission de souscription théorique		6 678 103
Valeur de reconstitution		69 796 227



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Lors de ce premier exercice, CILOGER HABITAT a procédé à l'augmentation de son capital et a commencé à constituer son patrimoine. Les logements achetés étant à construire, les produits de l'activité immobilière sont encore inexistant ; 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%, et ont généré des produits financiers qui se sont élevés sur l'exercice à 13 668 euros.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 215-51 du Code monétaire et financier, CILOGER HABITAT a souscrit une garantie bancaire moyennant un coût de 10 650 euros.

Cette garantie est devenue caduque le 30 octobre 2009, date à laquelle au moins 15% du capital statuaire de CILOGER HABITAT a été souscrit dans le public.

Compte tenu des frais inhérents à la constitution de la société, le résultat de l'exercice ressort à - 10 285 euros.

La première distribution de revenu n'est pas envisagée avant le quatrième trimestre 2010. CILOGER HABITAT ne commencera à percevoir des loyers, et ne pourra donc reverser aux associés des revenus fonciers, qu'après la livraison des immeubles acquis en l'état futur d'achèvement et leur location, soit en principe au plus tôt au premier semestre 2012.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix de souscription au 1er 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

(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

La SCPI CILOGER HABITAT a été créée le 22 avril 2009 par ses associés fondateurs. Une première tranche d'augmentation de capital a été ouverte à compter du 3 juillet 2009 pour un montant à collecter de 29 088 000 euros, et a été clôturée le 21 décembre 2009. En application de l'autorisation accordée par l'assemblée générale extraordinaire des associés du 13 octobre 2009, une seconde augmentation de capital de la société a été ouverte à compter du 29 décembre 2009 pour un montant à collecter de 45 000 000 d'euros.

Le 21 décembre 2009, la société de gestion, dûment autorisée aux termes des statuts et d'une délibération des associés en date du 13 octobre 2009, a modifié le cinquième alinéa de l'article 7 des statuts de CILOGER HABITAT et porté le capital social maximum de 25 000 000 d'euros à 100 000 000 d'euros. CILOGER HABITAT a dépassé au cours du mois d'octobre 2009 le minimum réglementaire de souscription par le public, soit une collecte de 4 500 000 euros.

Sur l'exercice, 114 826 parts ont été souscrites dans le public par 1 305 associés, soit une collecte brute de 68 895 600 euros.

En 2009, comparée à des collectes nationales des SCPI « Scellier » de l'ordre de 463,5 millions d'euros et fiscales de 489,7 millions d'euros, les parts de marché de CILOGER HABITAT sont respectivement de 15% et 14%. Par ailleurs, toujours en termes de montants collectés, CILOGER HABITAT se situe à la troisième place sur neuf SCPI Scellier ayant ouvert leur capital en 2009.

Compte tenu des apports des associés fondateurs, le nombre total de parts émises est de 116 346, pour un capital social (souscrit et en cours de souscription) de 58 173 000 euros et des capitaux collectés de 69 807 600 euros.

Le capital est réparti entre 1313 associés, pour un portefeuille moyen, hors associés fondateurs, de 53 000 euros (88 parts). Le prix de souscription fixé à 600,00 euros n'a pas été modifié durant l'exercice.



LE MARCHÉ DES PARTS

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nomina)	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 (1)	66 346	33 173 000	39 807 600
Capital total souscrit au 31/12/2009		116 346	58 173 000	69 807 600

(1) Le capital a été ouvert du 3 juillet 2009 au 21 décembre 2009.

(2) Une seconde augmentation de capital a été ouverte à compter du 29 décembre 2009.

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	6 679 191,17	600,00

(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 transfert de parts.



COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

LES COMPTES

L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2009

En euros	31/12/2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Immobilisations locatives	-	-
Terrains et constructions locatives	-	-
Immobilisations en cours	1 020 643	1 020 643
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-
Commissions de souscriptions	-	-
Frais de recherche	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-
TOTAL I	1 020 643	1 020 643
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION		
Actifs immobilisés	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-
Immobilisations financières	-	-
Créances		
Locataires et créances rattachées	-	-
Autres créances	29 333 152	29 333 152
Provisions pour dépréciation des créances	-	-
Valeurs de placement et disponibilités		
Titres de créances négociables	30 928 000	30 928 000
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	8 592 621	8 592 621
Provisions générales pour risques et charges	-	-
Dettes		
Dettes financières	-	-
Dettes d'exploitation	- 6 691 056	- 6 691 056
Dettes diverses	- 65 237	- 65 237
TOTAL II	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	63 118 124	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		63 118 124



COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2009

En euros	Situation d'ouverture au 22/04/2009	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2009
Capital				
Capital souscrit	-	-	25 000 000	25 000 000
Capital en cours de souscription	-	-	33 173 000	33 173 000
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	-	-	5 000 000	5 000 000
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	6 634 600	6 634 600
Prélèvements sur prime d'émission	-	-	- 6 679 191	- 6 679 191
Primes de fusion	-	-	-	-
Ecart d'évaluation				
Ecart 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	-	-	-	-
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	- 10 285	- 10 285
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
Résultat de l'exercice précédent	-	-	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	-	-	63 118 124	63 118 124



COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2009

En euros	31/12/2009	
	Totaux partiels	Net
PRODUITS		
Produits de l'activité immobilière	-	
Produits de l'activité immobilière	-	
- Loyers	-	
- Charges facturées	-	
Produits des activités annexes	-	
Autres produits d'exploitation	-	6 679 191
Reprises d'amortissements d'exploitation	-	
Reprises de provisions d'exploitation	-	
- Provisions pour créances douteuses	-	
- Provisions pour grosses réparations	-	
Transfert de charges d'exploitation	6 679 191	
Transfert de charges à répartir	-	
Autres produits	-	
Produits financiers		13 668
Produits exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS		6 692 859
Résultat de l'exercice (Perte)		10 285
TOTAL GÉNÉRAL		6 703 144

	31/12/2009	
	Totaux partiels	Net
CHARGES		
Charges immobilières		
- Charges ayant leur contrepartie en produits	-	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	
- Grosses réparations	-	
- Autres charges immobilières non récupérables	-	
Charges d'exploitation	-	6 703 144
- Rémunération de la Société de Gestion	723	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	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	-	
- Autres charges d'exploitation	6 679 191	
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
TOTAL DES CHARGES		6 703 144
Résultat de l'exercice (Bénéfice)	-	
TOTAL GÉNÉRAL		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 31 décembre 2009, CILOGER HABITAT a acquis un immeuble en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) situé à Asnières (92).

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.

Le patrimoine immobilier acquis en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) n'a pas fait l'objet d'une estimation.

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.

INFORMATIONS DIVERSES

Les capitaux souscrits dans le cadre de l'augmentation de capital soit 69 807 600 euros apparaissent aux postes « capital en cours de souscription » et « primes d'émission en cours de souscription ».

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.

Les frais de prospection de capitaux s'élèvent à 6 679 191 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 recrutement des capitaux et de recherche des immeubles.

Engagements hors bilan

Le solde des acomptes à verser sur l'opération de VEFA s'établit à 9 185 789 euros.

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.

VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En euros	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2009
Terrains et constructions	-	-	-	-
Agencements et installations	-	-	-	-
Immobilisations en cours	1 020 643	-	-	1 020 643
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	1 020 643	-	-	1 020 643



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

En euros	31/12/2009	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives		
Habitations	-	-
TOTAL	-	-
Immobilisations en cours		
Habitations	1 020 643	1 020 643
TOTAL	1 020 643	1 020 643
TOTAL GÉNÉRAL	1 020 643	1 020 643

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2009

En euros	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2009	Estimation 2009
Asnières-sur-Seine (92600) 19, rue du Contrat Social	2009	1 020 643	-	1 020 643	1 020 643
TOTAL HABITATIONS EN COURS		1 020 643		1 020 643	1 020 643
TOTAL GÉNÉRAL		1 020 643	-	1 020 643	1 020 643

DÉTAIL DES CRÉANCES

En euros	Exercice 31/12/2009
Créances de l'actif immobilisé	
- Fonds de roulement sur charges	-
- Autres créances	-
Créances de l'actif circulant	
- Avances et acomptes	-
- Créances locataires	-
- Créances fiscales	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-
- Appels de fonds syndics	-
- Autres créances (souscriptions en cours d'encaissement)	29 333 152
TOTAL GÉNÉRAL	29 333 152

DÉTAIL DES DETTES

En euros	Exercice 31/12/2009
Dettes	
- Dettes financières	-
- Dettes fournisseurs	6 691 056
- Dettes sur immobilisations	-
- Autres dettes d'exploitation	-
- Dettes aux associés	65 237
- Dettes fiscales	-
- Autres dettes diverses	-
TOTAL GÉNÉRAL	6 756 293



LES AUTRES INFORMATIONS

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DU PREMIER EXERCICE

	31/12/2009	
	€ HT	% du total des revenus
Produits		
Recettes locatives brutes	0,00	0,00%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,12	0,20%
Produits divers	57,41	99,80%
TOTAL DES PRODUITS	57,53	100,00%
Charges		
Commission de gestion	0,01	0,01%
Autres frais de gestion	57,61	100,14%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	0,00%
Charges locatives non récupérées	0,00	0,00%
Sous-total charges externes	57,61	100,15%
Provisions nettes pour travaux	0,00	0,00%
Autres provisions nettes	0,00	0,00%
Sous-total charges internes	0,00	0,00%
TOTAL DES CHARGES	57,61	100,15%
RÉSULTAT	- 0,09	- 0,15%
Variation report à nouveau	- 0,09	- 0,15%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00%



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 premier rapport sur la gestion de la SCPI CILOGER HABITAT.

La SCPI a été créée le 22 avril 2009 et ouverte à la souscription pour la première fois à compter du 3 juillet 2009. Depuis cette date, le Conseil de Surveillance s'est réuni une fois afin d'examiner l'activité de la société, la collecte, les investissements 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 premier exercice 68 895 600 euros auprès de 1 305 associés, portant le capital social de la société de 760 000 euros à 58 173 000 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 45 000 000 euros. Sur cette deuxième tranche, 39 807 600 euros étaient déjà souscrits au 31 décembre 2009.

Ainsi, au 31 décembre 2009, le nombre total de parts émises est de 114 826, pour des capitaux collectés de 69 807 600 euros.

Investissements

La première acquisition de la SCPI, en l'état futur d'achèvement, a été réalisée pour 10 206 432 euros dans un immeuble à Asnières-sur-Seine (92), zone A du dispositif « Scellier ». Une sélection de 35 appartements (sur 204) a été acquise en décembre 2009 pour une livraison prévue le quatrième trimestre 2011. Compte tenu de la qualité de l'emplacement, les logements devraient pouvoir être mis en location rapidement et générer ainsi des revenus fonciers dès le premier trimestre 2012.

Par ailleurs, 43 appartements sis à Nogent-sur-Marne (94), également en zone A du dispositif « Scellier », ont été réservés pour 10 531 200 euros. L'acte d'acquisition sera signé en janvier 2010.

Le Conseil de surveillance restera particulièrement attentif à la qualité 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 explicitée dans la note d'information de la SCPI.

Parallèlement, le Conseil de surveillance restera également attentif à ce que les fonds collectés en 2009 et 2010, et qui feront l'objet de placements monétaires en attendant d'être décaissés pour réaliser les investissements, soient placés en certificats de dépôts répartis sur des grandes banques françaises.

Par ailleurs, ainsi que la société de gestion a procédé lors de l'ouverture de la deuxième augmentation de capital, la validation de toute nouvelle augmentation de capital sera envisagée dans une configuration où les montants préalablement collectés auront été en majeure partie déjà engagés dans des investissements immobiliers.

Résultat de l'exercice

Pour son premier exercice social, CILOGER HABITAT dégage une légère perte de 10 185 euros, imputable aux frais de constitution de la société (garantie bancaire de 10 650 euros notamment) et à la faiblesse des taux de rémunération des placements financiers sans risque, de l'ordre de 0,4%, dans lesquels sont placés la trésorerie de la SCPI dans l'attente de la réalisation des investissements.

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.

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 au premier exercice de huit mois clos le 31 décembre 2009, 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 la société de gestion CILOGER. 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 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 société 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 29 avril 2010

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



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SPÉCIAL

Mesdames, Messieurs,

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

Conventions autorisées au cours de l'exercice

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. 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.

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.

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.

Au titre de l'exercice 2009, le montant comptabilisé en charges s'élève à 6 679 191,17 euros hors taxes.

- 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 2009, le montant comptabilisé en charges s'élève à 722,54 euros hors taxes.

Paris La Défense, le 29 avril 2010

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



LES RÉOLUTIONS

RÉSOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 14 JUIN 2010

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 2009 tels qu'ils ont été présentés et donne quitus à la société de gestion CILOGER pour cet exercice.

Deuxième résolution

Après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, l'assemblée générale 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'établissent au 31 décembre 2009 à :

- valeur comptable : 63 118 124 euros,
soit 542,50 euros pour une part
- valeur de réalisation : 63 118 124 euros,
soit 542,50 euros pour une part
- valeur de reconstitution : 69 796 227 euros,
soit 599,90 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'une perte de 10 284,71 euros, entièrement affectée au report à nouveau.

Cinquième 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 souscrit de 25 000 000 euros
Siège social : 147 Boulevard Haussmann - 75008 PARIS
479.535.247 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° 09-32 en date du 16/12/2009

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