



Au 31/12/2013

2 884 associés
269 952 parts

Valeur de réalisation 2012 :

147 516 983 €
(546,46 € / part)

Réduction d'impôt

« Scellier » 2013 :
16,66 € / part

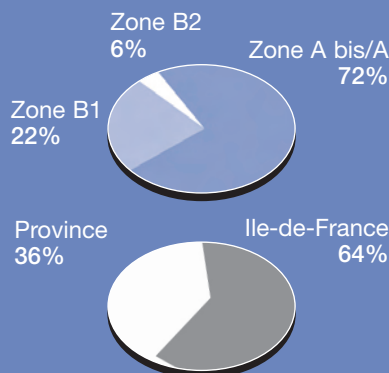
Patrimoine

en cours de constitution :

- 524 logements livrés
- 52 logements en cours de construction

Patrimoine acquis

(en % valeur vénale)



Société de gestion

CILOGER

Pour tous renseignements :

M. Didier DEGRAEVE - CILOGER
147 boulevard Haussmann - 75008 PARIS
Tél. : 01 56 88 91 92 - Fax : 01 56 88 92 22
www.ciloger.fr

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord pour 2014, sixième année d'existence de CILOGER HABITAT, de vous présenter, au nom de CILOGER, tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers, et de vous remercier pour votre confiance.

Si la production de crédits immobiliers aux particuliers a progressé en 2013, sous l'impulsion d'un recours plus important à l'endettement dans un contexte de taux bas, les estimations de transactions sur le marché de l'immobilier résidentiel ancien font état d'un repli de l'ordre de 5% par rapport à 2012. Outre une conjoncture difficile, la FNAIM souligne « une fiscalité galopante, des prix élevés, un projet de réforme de la location très contesté ».

Les prix sont globalement orientés à la baisse, les biens de qualité résistant mieux. Toujours selon la FNAIM, les prix de vente auraient ainsi reculé de près de 3% en 2013, avec une contraction plus forte en province (-3%) qu'en Ile-de-France (-2,5%).

Compte tenu des incertitudes qui pèsent encore sur le marché, 2014 devrait être marquée par une poursuite de l'érosion des transactions et des prix.

Les treize programmes qui étaient livrés à la fin de l'exercice 2012 ont très bien résisté à la consolidation observée au niveau national. Sur ces treize sites, les expertises réalisées à la fin de l'année 2013 font ressortir une valorisation de 67,8 M€, en progression de 2,6% par rapport à 2012. Si l'on ajoute les expertises réalisées sur les immeubles livrés en 2013, la valorisation totale du patrimoine livré et disponible à la location s'établit à 127,6 M€.

Durant le quatrième trimestre, un programme représentant 14 logements a été réceptionné, portant à 524 le nombre de logements livrés (26 sites), soit 91% du nombre de logements acquis. Le dernier programme, 52 appartements à Maisons-Laffitte, sera livré durant le premier trimestre 2014.

Au 31 décembre 2013, 90% du patrimoine livré est loué, soit 473 des 524 logements. A cette même date, 280 baux, représentant 48% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Les loyers facturés durant le quatrième trimestre s'établissent à 1 295 015 €, soit un total de 3 764 279 € pour l'exercice. Ils présentent un taux d'encaissement de 96,74%.

En phase de livraison et de mise en location progressive du patrimoine, les produits locatifs et financiers réalisés par votre SCPI vous sont intégralement distribués chaque trimestre. Le niveau de la distribution sera stabilisé lorsque cette phase sera achevée.

Ainsi, compte tenu du résultat de l'exercice, le revenu brut distribué au titre du quatrième trimestre a été porté à 5,30 €, soit un total distribué par part pour l'année 2013 de 11,75 €. L'objectif de distribution 2014 a été fixé à 13,20 € par part.

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

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

Signatory of:



Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire - CILOGER



■ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Livraisons

- Nice (06 - Zone A) : 4, rue Piétri
14 appartements BBC livrés le 30/10/2013

Occupation (au 31/12/2013)

- 473 appartements loués sur 524 livrés
- Taux d'occupation physique : 90,98%
- Taux d'occupation financier (trimestriel) : 87,88%

Ces taux doivent être relativisés en période de livraison progressive du patrimoine.

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

Superficie totale du patrimoine livré : 31 956 m²
Surfaces vacantes au 31 décembre 2013 : 3 160 m²

Par ailleurs, les associés dont le Revenu Fiscal de Référence est inférieur à 25 000 euros (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 euros (couples mariés, pacsés soumis à une imposition commune), pourront demander à être dispensés du versement de l'acompte en envoyant une demande écrite au Service Associés de CILOGER avant le 30 novembre 2014 pour l'année fiscale 2015. Un modèle de demande est disponible auprès de CILOGER ou sur le site internet www.ciloger.fr.

En revanche, pour ce qui concerne les prélèvements sociaux sur les revenus financiers, CILOGER procède systématiquement à leur retenue au taux de 15,5%.

Déclaration des revenus 2013 et ISF

CILOGER vous adressera fin mars 2014 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale : imprimé fiscal unique, attestation annuelle, annexe explicative.

Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être la valeur de réalisation au 31/12/2013, qui vous sera communiquée dans le prochain bulletin trimestriel du mois d'avril.

■ REVENUS DISTRIBUÉS

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux (1)	Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers
1 ^{er} trimestre 2013	15/04/2013	2,25 €	2,23 €	2,21 €
2 ^{ème} trimestre 2013	16/07/2013	2,10 €	2,09 €	2,08 €
3 ^{ème} trimestre 2013	16/10/2013	2,10 €	2,10 €	2,09 €
4 ^{ème} trimestre 2013	17/01/2014	5,30 €	5,30 €	5,29 €

- (1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5%.
(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24%.

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte, diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues. Compte tenu du faible montant des produits financiers et des arrondis découlant de leur imposition, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-dessus.

La trésorerie disponible est entièrement placée en certificats de dépôts émis par une grande banque française.

Il faut par ailleurs noter que le bénéfice de la réduction fiscale est indépendant des revenus versés. Pour l'année 2013, un associé bénéficie donc de la réduction d'impôt « Scellier » qui est de 16,66 euros par part.

■ FISCALITÉ

Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie

Pour l'ensemble des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, les intérêts issus des placements financiers, dans lesquels est placée la trésorerie de votre SCPI, sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu. Ils supportent un prélèvement à la source obligatoire à titre d'acompte au taux de 24%. Cet acompte est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de la perception des revenus financiers et restitué s'il excède l'impôt à payer.

Toutefois, les associés ayant perçu moins de 2 000 euros d'intérêts dans l'année, tous établissements confondus, peuvent demander lors du dépôt de leur déclaration de revenus, que ces intérêts soient imposés au taux forfaitaire de 24% (hors prélèvements sociaux) qui dans ce cas conservera son caractère libératoire.

■ MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription, et entraîne de ce fait la majoration de l'impôt sur le revenu de l'année de la rupture de l'intégralité des réductions d'impôt antérieurement obtenues.

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

Nous vous rappelons que dans une SCPI « fiscale », le prix d'exécution ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine, mais résulte de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal consenti au premier acquéreur. Les transactions sur le marché secondaire organisé se réalisent dès lors sur la base d'un prix fortement décoté (de l'ordre de 30 à 40%).

Aucune part n'ayant été inscrite sur le registre d'ordres d'achat, il n'y a pas eu de transaction sur le marché secondaire organisé lors de la confrontation du 24 décembre 2013. Au dernier jour de l'année, 53 parts sont en attente de vente.

Par ailleurs, il n'y a pas eu de parts échangées de gré à gré durant l'année.

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, CILOGER perçoit un forfait de frais de dossier de 101,79 euros TTC au 1^{er} janvier 2014, quel que soit le nombre de parts cédées. Ce forfait est indexé au 1^{er} janvier de chaque année sur les variations de l'indice INSEE des prix des services (4009 E).

■ CILOGER ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS » (MIF)

CILOGER a choisi de classer l'ensemble des associés de CILOGER HABITAT en « client non professionnel ». La politique relative à la directive européenne « MIF » mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet (www.ciloger.fr).

