

CILOGER HABITAT



SCPI DE LOGEMENTS  
DE TYPE  
« SCELLIER »

RAPPORT ANNUEL  
2014



CILOGER



# 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 : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007

Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

### Directoire

**Président** : Madame Isabelle ROSSIGNOL

**Secrétaire général** : Monsieur Tristan MAHAUT

**Directeur financier** : Monsieur Philippe SILVA

### Conseil de Surveillance

**Président** : Monsieur Alain BROCHARD

**Vice-président** : Monsieur Daniel ROY

#### Membres du Conseil :

Monsieur François BOISSEAU

Monsieur Didier ORENS

Madame Elisabeth SABBAAH

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 Julien CARMONA

SF 2, représentée par Monsieur Bruno JULIEN

---

## SCPI CILOGER HABITAT ■

### Conseil de Surveillance

**Président** : Monsieur Guy GILLODES

**Vice-président** : Monsieur Georges DAUJAT

#### Membres du Conseil :

Madame Marie-Dominique BLANC-BERT

Monsieur Patrick KONTZ

Monsieur Emmanuel LEJEUNE

Monsieur Jean-François QUINIO

Monsieur Thierry VIAROUGE

Monsieur Alain CUISSET

### Commissaires aux comptes

**Titulaire** : KPMG AUDIT, représenté par Monsieur Pascal LAGAND

**Suppléant** : Monsieur Malcolm MAC LARTY

### Expert externe en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

---

## Sommaire ■

### RAPPORT DE GESTION

Éditorial

page 1

Chiffres clés

page 3

Le patrimoine immobilier

page 3

Les résultats et la distribution

page 7

Le marché des parts

page 8

### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes

page 9

L'annexe aux comptes annuels

page 12

### LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers

page 17

ORGANISATION DU DISPOSITIF  
DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE  
DE CILOGER

page 18

RAPPORT  
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 19

RAPPORTS  
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels

page 21

Le rapport spécial

page 22

LES RÉOLUTIONS

page 23



## ÉDITORIAL ■

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de CILOGER HABITAT, au titre du cinquième exercice qui s'est clos le 31 décembre 2014.

- Des taux d'emprunts à leur plus bas historique caractérisent le marché du crédit immobilier en 2014. Ils n'ont en effet cessé de se réduire tout au long de l'année pour s'établir en moyenne à 2,35% sur 15 ans en décembre. Pour autant, même si cela redonne du pouvoir d'achat aux emprunteurs, la production de crédits s'est réduite sur l'année de près de 4% et de près de 7% en nombre.

Au total, selon l'INSEE, en matière de logements anciens, les prix ont en moyenne reculé de 2,2% en 2014. Si la baisse des prix se poursuit en Ile-de-France à un rythme régulier (-2% en 2014), elle s'accroît en province (-2,3% en un an). Le point important à noter est que la fracture s'accroît entre d'une part la région parisienne et les grandes agglomérations les plus dynamiques, où les prix baissent moins en moyenne, et d'autre part les villes moyennes ou périphériques de province.

Dans des environnements économique, bancaire et de politique publique qui n'évolueront guère, la baisse des prix devrait se poursuivre à un rythme semblable en 2015. Corolaire, les transactions se contractent de 2,4% (700 000 contre 717 000 en 2013), et ce plus particulièrement pour les appartements, touchés par les nouvelles contraintes de la loi ALUR imposées aux ventes en copropriété.

Afin d'aider le secteur, le gouvernement a annoncé à l'automne un plan de relance basé principalement sur quatre axes : l'amélioration du prêt à taux zéro (PTZ) en allongeant la période de différé de remboursement du prêt, l'aménagement du dispositif fiscal Duflot, rebaptisé Pinel, le développement du logement intermédiaire, et la simplification des normes de construction.

Il était cependant en fin d'année encore un peu tôt pour percevoir les effets de ces mesures. Et ce plus particulièrement pour ce qui concerne l'abandon de la mise en place d'un encadrement des loyers, qui devrait être limité à titre expérimental à Paris.

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 locatif reste quant à lui globalement affaibli par la montée du chômage et les incertitudes liées à l'environnement économique. Localement, le niveau moyen des loyers s'en ressent, avec de très fortes disparités selon les régions. La baisse est ainsi perceptible dans un tiers des villes de plus de 100 000 habitants. Et dans un quart de ces villes, même si les loyers progressent, c'est en deçà du niveau de l'inflation.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dites loi ALUR, a été adoptée en mars 2014. Si quelques dispositions sont entrées en vigueur, plus d'une centaine de décrets étaient encore attendus en fin d'année pour appliquer le texte. C'est notamment le cas pour les modèles type de contrat de location et d'état des lieux ou des mesures concernant la copropriété.

Les deux mesures emblématiques ont été en revanche largement amoindries. L'encadrement des loyers ne s'appliquera finalement qu'à Paris, et peut-être aussi à Lille, de surcroît à titre expérimental. Et la Garantie Universelle des Loyers (GUL), dispositif d'assurance contre les loyers impayés, a été supprimée au profit d'une caution solidaire de l'Etat pour les jeunes salariés et les situations précaires.

Parmi les principales dispositions d'ores et déjà applicables, il faut relever le délai de préavis réduit à un mois en zone tendue (Paris et 27 agglomérations), et le plafonnement des honoraires facturés par les agents immobiliers aux locataires. Toutefois, la plupart des agents immobiliers ayant maintenu leurs anciens taux pour la quote-part des honoraires à charge du propriétaire, ces nouvelles dispositions ne devraient pas engendrer d'augmentations substantielles d'honoraires à la charge de votre SCPI.





## ÉDITORIAL ■

- L'année 2014 a marqué un record historique du montant de capitaux investis en SCPI. Avec un montant national de 3,43 milliards d'euros, la collecte brute des SCPI bondit de 15% par rapport à 2013, principalement grâce aux SCPI d'immobilier d'entreprise. Quant aux SCPI consacrées aux dispositifs fiscaux, elles connaissent également une progression de leur collecte nette à près de 200 millions d'euros (+ 10%) grâce aux SCPI Duflot, de Déficit foncier ou Malraux. Dynamisée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 10% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 32,92 milliards d'euros. Pour mémoire, cette capitalisation était de 11,5 milliards d'euros il y a 10 ans.
- Au cours de l'exercice, CILOGER HABITAT a achevé la réception des logements acquis en VEFA et procédé à leur mise en location.
  - Le dernier programme, 52 appartements sur le site de Maisons-Laffitte, a été livré en juin.
  - Concernant ce dernier, des pénalités de retard de 3,3 M€ ont été comptabilisées. Une compensation sur le solde des acomptes à payer a été faite à hauteur de 2,4 M€. Pour deux autres programmes, des pénalités de retards de livraisons ont été facturées et perçues pour un montant de 109 221 euros.
  - Le patrimoine de votre SCPI a bien résisté à la tendance observée au niveau national. Les expertises de la fin de l'année font globalement ressortir une valorisation en diminution contenue de 0,47% pour les six immeubles livrés antérieurement à 2014.
- A la clôture de l'exercice, 88% des appartements sont loués, soit 509 logements sur 576. Seuls 30 logements sur le site de Maisons-Laffitte n'ont pas encore fait l'objet d'une première location.
- Le revenu annuel mis en distribution s'est élevé au total sur l'exercice à 13,20 euros brut par part, en progression de 12% par rapport à l'exercice 2013. Le report à nouveau (réserves) représente 10,5 mois de distribution courante. Par prudence, il intègre un montant équivalent à 9 mois de distribution gardé en réserves, dans l'attente du dénouement d'une procédure judiciaire à l'encontre du promoteur du programme de Maisons-Laffitte.
- La réduction d'impôt « Scellier » est indépendante des revenus versés. Pour l'année 2014, un associé bénéficie donc de la réduction d'impôt de 150 euros par part répartie sur neuf ans à compter de son année de souscription.

Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire de CILOGER



## CHIFFRES CLÉS ■ AU 31 DÉCEMBRE 2014

- Date de création :	22 avril 2009
- Terme statutaire :	29 avril 2022
- Valeur de réalisation :	149 013 743 € soit 552,00 € par part
- Nombre d'associés :	2 893
- Nombre de parts :	269 952
- Patrimoine :	576 logements

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	149 577 267	554,09
Valeur vénale / expertise	145 612 000	539,40
Valeur de réalisation	149 013 743	552,00
Valeur de reconstitution	175 708 786	650,89

## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

### Livraisons de l'exercice

[Le dernier programme \(site de Maisons-Laffitte\)](#) a été réceptionné en juin 2014.

Le 11 juin 2014, CILOGER HABITAT a pris livraison du dernier programme, soit 52 appartements à Maisons-Laffitte (78), avec près d'un an et demi de retard.

Le promoteur, défaillant car en procédure de redressement judiciaire, n'a pas été en mesure de terminer l'ouvrage.

Aussi, CILOGER a procédé à une retenue sur le prix d'acquisition au titre des pénalités de retard pour réaliser les travaux de finition.

Ces derniers ont été exécutés durant la période estivale et ils ont permis de démarrer la commercialisation des logements à la fin du mois d'août, au fur et à mesure de leur terminaison. Au 31 décembre 2014, 22 appartements sur 52 font l'objet d'une première location.

Toujours concernant ce programme, des pénalités de retard de livraison ont été comptabilisées à hauteur de 3 332 583 euros, dont le règlement a été opéré à hauteur de 2 407 439 euros en compensation avec le solde du prix de vente exigible.

Après que le promoteur ait été débouté en 2013 d'une demande de dispense de payer des indemnités de retard, une procédure judiciaire est en cours afin notamment

de faire confirmer la totalité des indemnités de retard contractuelles et la compensation effectuée.

En outre, CILOGER a saisi la compagnie d'assurance dans le cadre de l'assurance dommage-ouvrage.

Par ailleurs, pour deux autres programmes livrés en 2013, des pénalités de retards de livraisons ont été facturées et perçues pour un montant de 109 221 euros.

Le patrimoine est composé de 576 logements localisés sur 27 sites, soit :

- 564 appartements et 12 maisons ;
- 159 logements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation) et 40 logements THPE (Très Hautes Performances Energétiques), soit 35% du nombre de logements ;
- 55 T1, 174 T2, 220 T3, 96 T4 et 31 T5.

De plus, concernant l'investissement réalisé à Pantin (93), le programme comprend un commerce en pied d'immeuble de 73 m².





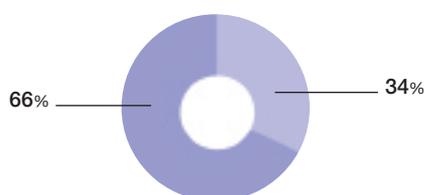
## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

### Répartition géographique du patrimoine

Le patrimoine de CILOGER HABITAT totalise 34 947 m<sup>2</sup>. Il est réparti en valeur vénale à 66% en région parisienne (hors Paris) et 34% en province.

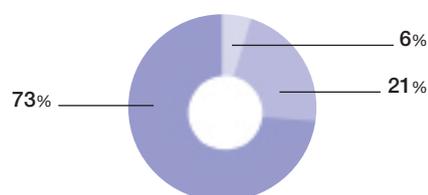
Toujours en valeur vénale, les logements sont situés à 73% en zones A et A bis du dispositif Scellier, à 21% en zone B1 et à 6% en zone B2.

en % de la valeur vénale



● Ile-de-France (hors Paris)	96 190 000 €
○ Province	49 422 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>145 612 000 €</b>

en % de la valeur vénale



● Zones A et Abis « Scellier »	106 922 000 €
○ Zone B1 « Scellier »	30 680 000 €
○ Zone B2 « Scellier »	8 010 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>145 612 000 €</b>

### L'emploi des fonds

En euros

	Total au 31/12/2013	Durant l'année 2014	Total au 31/12/2014
Fonds collectés	161 971 200	-	161 971 200
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 15 497 404	-	- 15 497 404
- Achat d'immeubles	- 143 374 828	- 2 800 696	- 146 175 524
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers (1)	-	-	-
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>3 098 968</b>	<b>- 2 800 696</b>	<b>298 271</b>

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

Au 31 décembre 2014, 99,82% des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital ont été investis dans les achats d'immeubles.

### Valeurs significatives 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 du 14 juin 2013.

Le patrimoine livré en 2014 a fait l'objet d'une première expertise.

Le patrimoine livré entre 2010 et 2013 a fait l'objet d'une actualisation d'expertise.

Sur la base de ces expertises, 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).





## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Coût historique des terrains et des constructions locatives	146 175 524		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	145 612 000		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	146 175 524		
- Provisions pour grosses réparations	-		
- Autres éléments d'actifs	3 401 743	3 401 743	3 401 743
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		145 612 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			155 439 000
- Commission de souscription théorique			16 868 043
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>149 577 267</b>	<b>149 013 743</b>	<b>175 708 786</b>
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>269 952</b>	<b>269 952</b>	<b>269 952</b>
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>554,09</b>	<b>552,00</b>	<b>650,89</b>

La valeur de reconstitution s'établit à 650,89 euros par part, supérieure de 8,5% au prix de souscription de 600,00 euros en vigueur durant les augmentations de capital.

### Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2014

	Prix de revient au 31/12/2014 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2014 en euros	Variation Expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2014 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2013 en euros	Variation hors droits 2014/2013 en %
Ile-de-France (hors Paris)	94 847 650	96 190 000	1,42	102 634 000	94 260 946	2,05
Province	51 327 874	49 422 000	- 3,71	52 805 000	49 090 000	0,68
<b>TOTAUX</b>	<b>146 175 524</b>	<b>145 612 000</b>	<b>- 0,39</b>	<b>155 439 000</b>	<b>143 350 946</b>	<b>1,58</b>

Le patrimoine a bien résisté à la consolidation observée au niveau national. En effet, l'évaluation du patrimoine enregistre une légère diminution de 0,47% à périmètre constant, c'est-à-dire sur les vingt-six sites livrés avant

2014. Sur ces derniers, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) sont supérieures de 0,2% à leur prix de revient.

## La gestion immobilière

En fin d'exercice seuls 30 logements sur le site de Maisons-Laffitte (livré en juin 2014) n'ont pas encore fait l'objet d'un premier bail. A cette même date, 88% des logements sont loués, soit 509 sur 576.

Selon les chiffres de l'Observatoire Clameur, les loyers des nouveaux baux signés en 2014 ont progressé en moyenne d'1%, soit une progression légèrement supérieure à l'inflation (0,5%).

Les propriétaires bailleurs sont toujours confrontés à une demande locative affaiblie par la montée du chômage et les incertitudes liées à l'environnement économique.

Localement, le niveau moyen des loyers s'en ressent, avec de très fortes disparités selon les régions. Ainsi, une baisse des loyers est perceptible dans un petit tiers des villes de plus de 100 000 habitants, et dans 23 % de ces

villes, même si les loyers progressent, leur niveau demeure en deçà du niveau de l'inflation.

Sur une plus longue période, tous types de biens confondus, la progression des loyers moyens sur les dix dernières années est de 7,5%, à comparer à une inflation qui progresse de près du double (14,6%). Les loyers sur dix ans sont en recul de 7,1% en euros constant.

Toujours selon Clameur, outre une stagnation des loyers, voire une baisse, la durée de vacance entre deux locataires a tendance en moyenne à s'allonger. Alors que les exigences des candidats locataires se révèlent toujours plus importantes au fil des années, près de huit semaines sont désormais nécessaires en moyenne à un propriétaire pour conclure avec un nouvel occupant. Ce qui équivaldrait à une perte de l'ordre de 4% des loyers perçus.





## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Les propriétaires dont le bien se retrouve sur le marché locatif, sont donc obligés de limiter leurs prétentions et d'accepter de baisser le loyer si le locataire leur semble sérieux. Mais cela n'est généralement pas suffisant. Ils doivent également faire des efforts en engageant des travaux, notamment d'amélioration énergétique, d'équipement des cuisines ou de rafraîchissement des logements.

Le taux de « mobilité résidentielle », soit la proportion de logements remis en location, s'établit à 27% pour 2014. Toutefois, ce taux s'est accru depuis l'été 2014 pour atteindre 28,9% à la fin de l'année. Cet indicateur, qui se rapproche du niveau auquel le marché est jugé fluide (30%), pourrait être le signe d'un regain de dynamisme pour 2015 dans un environnement d'ajustements des loyers.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dites loi ALUR, a été adoptée en mars 2014. A la clôture de l'exercice, si quelques dispositions sont entrées en vigueur, plus d'une centaine de décrets étaient encore attendus pour appliquer le texte.

Parmi les principales dispositions d'ores et déjà applicables susceptibles d'avoir un impact sensible sur la gestion locative de votre SCPI, il faut relever le délai de préavis réduit à un mois dans les zones tendues (Paris et 27 agglomérations) et dans une liste de cas qui a été allongée, ainsi que l'encadrement des loyers à la relocation dans ces mêmes zones tendues. A contrario, le plafonnement des honoraires facturés par les agents immobiliers aux locataires ne devrait pas engendrer d'augmentations substantielles d'honoraires à la charge de votre SCPI.

Dans cette conjoncture, les valeurs de location du patrimoine de CILOGER HABITAT sont restées globalement relativement stables, avec toutefois des baisses sur certains logements dans des marchés où la majorité des loyers proposés sont très incisés.

Le dernier programme (Maisons-Laffitte) représentant 52 logements a été livré en juin 2014. A l'issue, les 576 logements qui constituent le patrimoine de CILOGER HABITAT étaient donc tous livrés.

Le taux de rotation des locataires sur le patrimoine livré antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2014 est de 23%, en forte augmentation par rapport à l'exercice 2013 (14%).

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale 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 d'occupation ou compensatrices de loyers 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 d'immeubles.

Au 31 décembre 2014, le taux d'occupation physique s'élève à 87,82%, et le taux d'occupation financier est de 87,74%. Ces taux doivent cependant être relativisés compte tenu de la livraison intervenue à la fin du premier semestre.

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est de 97,77%.

Si 131 logements ont été libérés et 52 à louer en première location sur l'exercice, 174 locations ou relocations ont été concrétisées.

Outre la révision de certaines valeurs locatives pour une meilleure attractivité, les mandats de recherche de locataires ont été ouverts à d'autres agents immobiliers. Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont en effet effectuées par des agents immobiliers locaux. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par CILOGER.

Au 31 décembre 2014, 88% du patrimoine livré est loué, soit 509 des 576 logements.

Seuls 30 logements sur le site de Maisons-Laffitte n'ont pas encore fait l'objet d'un premier bail.

Les loyers facturés sur l'exercice 2014 s'établissent à 5 420 610 euros, en progression de 44% du fait de la location des treize programmes livrés en 2013.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2013 pour 50 215 euros, s'accroît au 31 décembre 2014 en valeur nette de 48 098 euros pour atteindre 98 313 euros. 80% de cette somme recouvre les impayés de neuf contentieux locatifs.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, CILOGER étudie pour chaque nouveau dossier de locataire l'opportunité d'opter au dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés ». 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 2014, 296 baux en cours, représentant 53% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations versées s'élèvent à 100 269 euros, soit 1,84% des loyers perçus. Les impayés de vingt-cinq locataires ont été déclarés en sinistre et seront pris en charge à hauteur de 180 369 euros.



## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Les logements livrés ont été progressivement commercialisés. Hors produits exceptionnels, les produits de l'activité immobilière représentent 99,6% des produits de l'exercice. Le revenu annuel mis en distribution s'est élevé à 13,20 euros en progression de 12% par rapport à l'exercice précédent. Le report à nouveau a été conforté, et incorpore par prudence 9 mois de distribution dans l'attente du dénouement de la procédure concernant le programme de Maisons-Laffitte

La trésorerie de la SCPI est placée sur des instruments financiers sans risque. Les taux de rendement de ces supports sécurisés sont faibles, de l'ordre de 0,25% sur l'exercice.

A contrario, les logements ont été progressivement sources de revenus fonciers au fur et à mesure de leur livraison et location.

De fait, si l'on exclut les produits exceptionnels de l'exercice, les produits de l'activité immobilière représentent 99,6%.

Le résultat de l'exercice s'établit à 6 351 476 euros, en augmentation de 105% par rapport à l'exercice précédent, compte tenu de la mise en location progressive des derniers logements livrés et des pénalités de retards facturées afférentes aux retards de livraison (produits exceptionnels de 3 455 804 euros).

Le revenu brut courant distribué au titre de l'exercice 2014 s'élève à 13,20 euros par part, en progression de 12% par rapport à l'exercice précédent.

En éliminant l'incidence du programme de Maisons-Laffitte (produits exceptionnel et provisions), cette distribution pourrait être rapprochée d'un résultat par part de 13,60 euros.

Au 31 décembre 2014, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 3 103 471 euros, soit 11,50 euros par part. Il représente une réserve de l'ordre de 10 mois et demi de distribution courante. Toutefois, un montant équivalent à 9 mois de distribution (2 777 814 euros soit 10,29 euros par part) est gardé en réserves dans l'attente du dénouement de la procédure judiciaire relative au programme de Maisons-Laffitte.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2014, est de 2,20%. La nature fiscale et les caractéristiques constitutives de CILOGER HABITAT ne permettent pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

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 euros par part répartie sur neuf ans.

### L'évolution du prix de la part

En euros

	Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements (1)	Prix acquéreur moyen de l'année (2)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (3)	Taux de distribution sur prix de souscription en % (4)	Report à nouveau cumulé par part
2010	600,00	-	600,00	-	-	1,47
2011	-	2,70	-	-	0,45%	3,12
2012	-	6,00	-	-	1,00%	1,46
2013	-	11,75	-	-	1,96%	1,17
2014	-	13,20	-	-	2,20%	11,50

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

(2) Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année. En 2011, la distribution versée ne porte que sur trois trimestres.

(4) Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix de souscription de l'augmentation de capital (600 euros/part).



## LE MARCHÉ DES PARTS ■

### Le détail des augmentations de capital

En euros

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2010	Société fermée	269 952	134 976 000	161 971 200
Au 31/12/2011	Société fermée	269 952	134 976 000	161 971 200
Au 31/12/2012	Société fermée	269 952	134 976 000	161 971 200
Au 31/12/2013	Société fermée	269 952	134 976 000	161 971 200
Au 31/12/2014	Société fermée	269 952	134 976 000	161 971 200

### L'évolution du capital

Date de création : 22 avril 2009 - Capital initial : 760 000 euros - Nominal de la part : 500,00 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 acquéreur au 31/12 (1)
2010	134 976 000	92 163 600	269 952	2 877	8 818 213	-
2011	134 976 000	-	269 952	2 878	-	-
2012	134 976 000	-	269 952	2 878	-	-
2013	134 976 000	-	269 952	2 884	-	-
2014	134 976 000	-	269 952	2 893	-	-

(1) Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.

### L'activité du marché secondaire

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. Si le premier ordre d'achat a été enregistré lors de la confrontation de décembre, un prix d'exécution n'a pu être déterminé.

Dans une SCPI « fiscale », le marché secondaire reste très étroit, et le prix d'exécution ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine. Il résulte plutôt 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 Scellier consenti au premier acquéreur.

Si le premier ordre d'achat a été enregistré lors de la confrontation du 31 décembre 2014, un prix d'exécution n'a pu être déterminé cet ordre étant sensiblement inférieur aux prix des parts en vente.

Au 31 décembre 2014, 145 parts sont présentes sur le carnet d'ordres en attente de vente, dont 53 depuis plus d'un an.

Par ailleurs, aucune part n'a été cédée de gré à gré durant l'exercice.

La rémunération de la société de gestion reçue au titre de l'exercice 2014 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à des successions.

### L'évolution des conditions de cessions

En euros

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2010	-	-	0	-
2011	-	-	0	-
2012	-	-	0	324
2013	-	-	53	749
2014	-	-	145	881

(1) Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## LES COMPTES

Etat du patrimoine au 31 décembre 2014

En euros

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	146 175 524	145 612 000	127 633 882	127 610 000
Immobilisations en cours			15 740 946	15 740 946
<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	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>146 175 524</b>	<b>145 612 000</b>	<b>143 374 828</b>	<b>143 350 946</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	44 568	44 568	42 657	42 657
<i>Créances</i>				
Locataires et créances rattachées	249 570	249 570	199 188	199 188
Autres créances	3 539 529	3 539 529	1 871 515	1 871 515
Provisions pour dépréciation des créances	- 98 313	- 98 313	- 50 215	- 50 215
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Titres de créances négociables	1 500 000	1 500 000	3 500 000	3 500 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	3 686 865	3 686 865	2 861 502	2 861 502
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 508 198	- 508 198	- 468 462	- 468 462
Dettes d'exploitation	- 4 367 809	- 4 367 809	- 4 541 856	- 4 541 856
Dettes diverses	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>3 401 743</b>	<b>3 401 743</b>	<b>3 414 330</b>	<b>3 414 330</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>149 577 267</b>		<b>146 789 157</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>149 013 743</b>		<b>146 765 276</b>



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

## LES COMPTES

### La variation des capitaux propres au 31 décembre 2014

En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2014	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2014
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	134 976 000	-	-	134 976 000
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission	26 995 200	-	-	26 995 200
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	- 15 497 404	-	-	- 15 497 404
Primes de fusion	-	-	-	-
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>				
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	395 062	- 79 700	-	315 362
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	-	-	6 351 476	6 351 476
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 3 563 366	- 3 563 366
Résultat de l'exercice précédent	3 092 236	- 3 092 236	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 3 171 936	3 171 936	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>146 789 157</b>	<b>-</b>	<b>2 788 109</b>	<b>149 577 267</b>

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2015



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

## LES COMPTES

### Compte de résultat au 31 décembre 2014

#### Produits

En euros	31/12/2014		31/12/2013	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		<b>6 218 538</b>		<b>4 186 777</b>
Produits de l'activité immobilière	6 103 558		4 162 850	
- Loyers	5 420 610		3 765 381	
- Charges facturées	682 948		397 469	
Produits des activités annexes	114 980		23 927	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>7 588</b>		<b>998</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	7 588		997	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	1		1	
<b>Produits financiers</b>		<b>17 123</b>		<b>35 713</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>3 455 804</b>		<b>851 142</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	-	<b>9 699 053</b>	-	<b>5 074 630</b>
<b>Résultat de l'exercice (Perte)</b>	-		-	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	-	<b>9 699 053</b>	-	<b>5 074 630</b>

#### Charges

En euros	31/12/2014		31/12/2013	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>Charges immobilières</b>		<b>1 796 650</b>		<b>1 110 679</b>
- Charges ayant leur contrepartie en produits	682 948		397 469	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	210 734		55 513	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	902 969		657 697	
<b>Charges d'exploitation</b>		<b>1 550 926</b>		<b>871 714</b>
- Rémunération de la société de gestion	730 047		484 633	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	110 725		335 640	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	55 686		41 441	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	644 469		-	
Autres charges				
- Rémunération des conseils de surveillance	10 000		10 000	
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	-		-	
<b>Charges financières</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>3 347 577</b>		<b>1 982 394</b>
<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice)</b>		<b>6 351 476</b>		<b>3 092 236</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>9 699 053</b>		<b>5 074 630</b>



# 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 « Inventaire détaillé du patrimoine immobilier » de cette annexe et s'entend hors droits et hors frais.

## 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.

**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. Elle est calculée de la manière suivante :

En absence de couverture du bail par l'assurance « Garantie Loyers Impayés », on provisionne

$$DP = (AL + AC) \times 100\%$$

DP = dotation à la provision  
AL = arriéré de loyer  
AC = arriéré de charges

**Provision pour risques et charges** : les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour CILOGER HABITAT par une sortie de ressources.

Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociations de bail, ou d'assignation au tribunal.

C'est dans ce cadre qu'il a été doté une provision de 644 469 € afin de couvrir le risque lié au litige concernant la livraison de l'immeuble acquis en VEFA à Maisons-Laffitte, pour lequel une procédure est ouverte auprès du Tribunal de Grande Instance de Paris contre le promoteur, la SAS SOFIAM.

**Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance** : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 2 029 euros sur l'exercice.

**Engagements hors bilan** : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 972 007 euros.



# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## Variation de l'actif immobilisé

En euros

	Cumul brut au 31/12/2013	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2014
- Terrains et constructions	127 633 882	2 800 696	-	15 740 946	146 175 524
- Agencements et installations	-	-	-	-	-
- Immobilisations en cours	15 740 946	-	-	- 15 740 946	-
<b>TOTAL actif immobilisé</b>	<b>143 374 828</b>	<b>2 800 696</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>146 175 524</b>

## Récapitulatif des placements immobiliers

En euros

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
- Habitations	146 175 524	145 612 000	127 633 882	127 610 000
<b>TOTAL</b>	<b>146 175 524</b>	<b>145 612 000</b>	<b>127 633 882</b>	<b>127 610 000</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
- Habitations	-	-	15 740 946	15 740 946
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15 740 946</b>	<b>15 740 946</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>146 175 524</b>	<b>145 612 000</b>	<b>143 374 828</b>	<b>143 350 946</b>

## Liste des immobilisations au 31 décembre 2014

Adresses	Localisation et Zonage Scellier (1)	Type (2)	m <sup>2</sup> habitables	Nbre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'acquisition	Acomptes versés hors droits	Travaux	Prix de revient 2014	Prix de revient 2013	Estimation hors droits au 31/12/2014	Estimation droits inclus au 31/12/2014	Estimation hors droits au 31/12/2013	Variation 2013/2014 estimation hors droits
Asnières-sur-Seine (92) 8, allée de Berlin-Spandau	IDF - A	Ap	2 122	35	21/12/2009	30/11/2011	10 206 432	10 206 432	-	10 206 432	10 206 432	11 400 000	12 187 000	11 400 000	0,00%
Nogent-sur-Marne (94) 8, rond-point du Maréchal Foch	IDF - A	Ap	2 187	43	26/01/2010	15/11/2011	10 529 940	10 529 940	-	10 529 940	10 529 940	11 050 000	11 812 000	11 300 000	-2,21%
Marseille (13) 1/5, quai de la Joliette	PR - B1	Ap	540	12	02/07/2010	02/07/2010	2 052 798	2 052 798	-	2 052 798	2 052 798	2 010 000	2 149 000	2 050 000	-1,95%
Pantin (93) 11/13, rue Gutenberg	IDF - A	Ap	1 065	15	30/09/2010	20/03/2013	5 319 833	5 319 833	-	5 319 833	5 319 833	5 410 000	5 783 000	5 150 000	5,05%
Argenteuil (95) 57, rue Henri Barbusse	IDF - A	Ap	1 641	26	30/12/2010	10/06/2013	6 173 419	6 173 419	-	6 173 419	6 173 419	6 300 000	6 735 000	6 200 000	1,61%
Le-Perreux-sur-Marne (94) 26/28, rue Claude Jean Romain	IDF - A	Ap	1 155	19	08/12/2010	09/11/2012	5 350 000	5 350 000	-	5 350 000	5 350 000	6 000 000	6 414 000	6 000 000	0,00%

(1) P : Paris - IDF : Ile-de-France hors Paris - PR : Province - A - A bis - B1 - B2 : Zones Scellier

(2) Ap : Appartements - M : Maisons





# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## Liste des immobilisations au 31 décembre 2014

Adresses	Localisation et Zonage Scellier (1)	Type (2)	m <sup>2</sup> habitables	Nbre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'acquisition	Acomptes versés hors droits	Travaux	Prix de revient 2014	Prix de revient 2013	Estimation hors droits au 31/12/2014	Estimation droits inclus au 31/12/2014	Estimation hors droits au 31/12/2013	Variation 2013/2014 estimation hors droits
Marseille (13)	PR - B1	Ap	1 474	20	20/12/2010	12/12/2012	6 633 900	6 633 900	-	6 633 900	6 633 900	6 680 000	7 141 000	6 560 000	1,83%
336/338, avenue de Mazargues															
Le-Port -Marly (78)	IDF - A	Ap	1 154	22	21/12/2010	10/12/2012	5 764 084	5 764 084	-	5 764 084	5 764 084	5 760 000	6 117 000	5 780 000	- 0,35%
32, rue du Val André															
Argenteuil (95)	IDF - A	Ap	1 170	17	23/12/2010	05/07/2012	4 370 539	4 370 539	-	4 370 539	4 370 539	4 400 000	4 704 000	4 370 000	0,69%
23, rue Henri Barbusse															
Thoiry (01)	PR - A	Ap	1 105	15	23/12/2010	04/05/2012	4 350 000	4 350 000	-	4 350 000	4 350 000	4 490 000	4 800 000	4 510 000	- 0,44%
678/704 rue Briand Stresemann															
Chatou (78)	IDF - A	Ap	708	12	30/12/2010	22/10/2012	4 167 242	4 167 242	-	4 167 242	4 167 242	4 200 000	4 460 000	4 300 000	- 2,33%
12, place Maurice Berteaux															
Yerres (91)	IDF - A	Ap	1 045	16	02/03/2011	04/07/2012	4 014 845	4 014 845	-	4 014 845	4 014 845	4 000 000	4 276 000	4 000 000	0,00%
22, rue de la Sablière - 103, rue Raymond Poincaré															
Lagny-sur-Marne (77)	IDF - A	Ap	1 725	23	05/04/2011	10/01/2013	6 937 842	6 937 842	-	6 937 842	6 937 610	6 500 000	6 949 000	6 500 000	0,00%
57, quai du Pré Long															
Reims (51)	PR - B2	Ap	1 083	22	27/07/2011	08/01/2013	3 317 775	3 317 775	-	3 317 775	3 317 775	3 010 000	3 218 000	2 930 000	2,73%
3, rue Géruzez															
Angers (49)	PR - B2	Ap	1 808	29	21/09/2011	05/03/2013	5 294 000	5 294 000	-	5 294 000	5 294 000	5 000 000	5 345 000	5 000 000	0,00%
93, boulevard Germaine Tillon 3/11, rue Joséphine Baker															
Quincy-sous-Sénart (91)	IDF - A	Ap	1 382	20	27/09/2011	28/11/2012	4 803 000	4 803 000	-	4 803 000	4 803 000	4 680 000	5 003 000	4 720 000	- 0,85%
8, route de Combs-la-Ville - 7, rue de la Marne															
Maisons-Laffitte (78)	IDF - A bis	Ap	3 065	52	26/10/2011	11/06/2014	18 429 060	18 429 060	102 414	18 531 474	-	17 750 000	18 851 000	-	0,00%
35 bis /45, rue du Mesnil															
Marcq-en-Baroeul (59)	PR - B1	M	1 302	12	21/11/2011	10/04/2013	3 966 323	3 966 323	-	3 966 323	3 966 323	3 550 000	3 795 000	3 570 000	- 0,56%
73/75, rue de la Concorde 46/76, rue de l'Ermitage															
Croix (59)	PR - B1	Ap	608	9	29/03/2012	26/07/2012	2 000 000	2 000 000	-	2 000 000	2 000 000	1 680 000	1 796 000	1 680 000	0,00%
253, rue des Ogiers															



# LES AUTRES INFORMATIONS

## Liste des immobilisations au 31 décembre 2014

Adresses	Localisation et Zonage Scellier (1)	Type (2)	m <sup>2</sup> habitables	Nbre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'acquisition	Acomptes versés hors droits	Travaux	Prix de revient 2014	Prix de revient 2013	Estimation hors droits au 31/12/2014	Estimation droits inclus au 31/12/2014	Estimation hors droits au 31/12/2013	Variation 2013/2014 estimation hors droits
Nice (06) 9, rue des Combattants en Afrique du Nord - 4, rue Piétri	PR - A	Ap	670	14	28/11/2011	30/10/2013	3 078 976	3 078 976	-	3 078 976	3 081 000	2 992 000	3 198 000	3 020 000	-0,93%
Talence (33) 144, rue Roustaing	PR - B1	Ap	2 087	39	30/11/2011	21/08/2013	7 200 000	7 200 000	-	7 200 000	7 200 000	6 860 000	7 333 000	6 580 000	4,26%
Montpellier (34) 560, avenue du Mondial de Rugby 2007	PR - B1	Ap	1 353	24	20/12/2011	30/01/2013	4 588 040	4 588 040	11 960	4 600 000	4 588 040	4 400 000	4 704 000	4 440 000	-0,90%
Golfe Juan (06) 355, avenue des Courcettes	PR - A	Ap	741	12	11/01/2012	26/02/2013	3 145 703	3 145 703	-	3 145 703	3 145 703	3 250 000	3 474 000	3 250 000	0,00%
Nantes (44) 26, rue des Grenouilles	PR - B1	Ap	828	16	26/01/2012	18/02/2013	2 877 910	2 877 910	-	2 877 910	2 877 910	2 800 000	2 974 000	2 800 000	0,00%
Montpellier (34) 530/560, avenue du Mondial de Rugby 2007	PR - B1	Ap	407	8	01/03/2012	13/03/2013	1 400 000	1 400 000	-	1 400 000	1 400 000	1 400 000	1 497 000	1 390 000	0,72%
Ferrières-en-Brie (77) 4D/4C, rue Roger Salangro	IDF - A	Ap	1 821	33	19/03/2012	23/01/2013	7 473 000	7 473 000	-	7 473 000	7 473 000	7 600 000	8 124 000	7 660 000	-0,78%
St-Herblain (44) 44, rue Théophile Guillou	PR - B1	Ap	440	7	28/03/2012	16/09/2013	1 410 489	1 410 489	-	1 410 489	1 410 489	1 300 000	1 381 000	1 310 000	-0,76%
Alfortville (94) 171, rue Etienne Dolet	IDF - A	Ap	261	4	10/04/2012	21/12/2012	1 206 000	1 206 000	-	1 206 000	1 206 000	1 140 000	1 219 000	1 140 000	0,00%
<b>TOTAL Immobilisations</b>			<b>34 948</b>	<b>576</b>			<b>146 061 150</b>	<b>146 061 150</b>	<b>114 374</b>	<b>146 175 524</b>	<b>127 633 882</b>	<b>145 612 000</b>	<b>155 439 000</b>	<b>127 610 000</b>	<b>14,11%</b>
Maisons-Laffitte (78) 35 bis/45, rue du Mesnil	IDF - A bis	Ap									15 740 946	0	0	15 740 946	
<b>TOTAL Immobilisations en cours</b>			<b>0</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15 740 946</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15 740 946</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>			<b>34 947</b>	<b>576</b>			<b>146 061 150</b>	<b>146 061 150</b>	<b>114 374</b>	<b>146 175 524</b>	<b>143 374 828</b>	<b>145 612 000</b>	<b>155 439 000</b>	<b>143 350 946</b>	<b>1,58%</b>

(1) P : Paris - IDF : Ile-de-France hors Paris - PR : Province - A - A bis - B1 - B2 : Zones Scellier

(2) Ap : Appartements - M : Maisons



# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## Détail des créances

En euros	Exercice 31/12/2014	Exercice 31/12/2013
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>		
- Fonds de roulement sur charges	44 568	42 657
- Autres créances	-	-
<b>Créances de l'actif circulant</b>		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	249 570	199 188
- Créances fiscales	-	557
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	2 741 811	1 269 287
- Autres créances	797 718	601 672
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>3 833 667</b>	<b>2 113 360</b>

## Détail des dettes

En euros	Exercice 31/12/2014	Exercice 31/12/2013
<b>Dettes</b>		
- Dettes financières	508 198	468 462
- Dettes fournisseurs	1 676 029	953 577
- Dettes sur immobilisations	394 267	1 416 766
- Autres dettes d'exploitation	1 374 710	753 363
- Dettes aux associés	922 181	1 418 150
- Dettes fiscales	622	-
- Autres dettes diverses	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>4 876 007</b>	<b>5 010 318</b>

## Variation des provisions

En euros	Cumul brut au 31/12/2013	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2014
- Dépréciation des créances	50 215	55 686	7 588	-	98 313
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	-	644 469	-	-	644 469

## Ventilation charges immobilières non récupérables

En euros	2014	2013
- Impôts et taxes non récupérables	279 415	290 188
- Solde de charges de redditions (1)	17 987	-
- Charges sur locaux vacants	47 899	137 836
- Travaux de remise en état	210 734	55 513
- Charges non récupérables (2)	557 668	229 673
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>1 113 703</b>	<b>713 210</b>

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 93 058 euros pour l'année 2014.

(2) A compter de l'exercice 2014 le poste intègre les honoraires de commercialisation pour 111 854 euros et l'Assurance Garantie Locative pour 100 269 euros.

## Ventilation charges immobilières récupérables

En euros	2014	2013
- Impôts et taxes diverses	89 036	37 772
- Charges immobilières refacturables	585 067	352 923
- Autres charges refacturables	8 844	6 774
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>682 948</b>	<b>397 469</b>

## Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation

En euros	2014	2013
- Honoraires Commissaires aux comptes	13 026	11 003
- Honoraires Experts immobiliers	24 400	18 148
- Honoraires de commercialisation	-	225 280
- Assurance garantie locative	-	67 686
- Cotisation AMF	1 500	1 500
- Autres frais	71 798	12 023
<b>TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS</b>	<b>110 725</b>	<b>335 640</b>



## LES AUTRES INFORMATIONS ■

### Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

En euros

	2010		2011		2012		2013		2014	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
<b>Produits</b>										
Recettes locatives brutes	0,05	0,16%	0,30	5,86%	4,05	63,20%	14,04	81,03%	20,51	61,45%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	1,79	5,19%	4,84	94,14%	2,36	36,80%	0,13	0,76%	0,06	0,19%
Produits divers	32,67	94,66%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3,15	18,20%	12,80	38,36%
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>34,51</b>	<b>100,00%</b>	<b>5,15</b>	<b>100,00%</b>	<b>6,41</b>	<b>100,00%</b>	<b>17,32</b>	<b>100,00%</b>	<b>33,37</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>										
Commission de gestion	0,19	0,55%	0,56	10,97%	0,89	13,81%	1,80	10,36%	2,70	8,10%
Autres frais de gestion	32,77	94,97%	0,19	3,63%	0,50	7,74%	1,28	7,39%	0,45	1,34%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,03	0,53%	0,21	1,19%	0,78	2,34%
Charges locatives non récupérées	0,04	0,11%	0,08	1,57%	0,62	9,64%	2,44	14,06%	3,34	10,02%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>33,00</b>	<b>95,63%</b>	<b>0,83</b>	<b>16,16%</b>	<b>2,03</b>	<b>31,73%</b>	<b>5,72</b>	<b>33,01%</b>	<b>7,28</b>	<b>21,81%</b>
Provisions nettes pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres provisions nettes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,04	0,56%	0,15	0,86%	2,57	7,69%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,04</b>	<b>0,56%</b>	<b>0,15</b>	<b>0,86%</b>	<b>2,57</b>	<b>7,69%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>33,00</b>	<b>95,63%</b>	<b>0,83</b>	<b>16,16%</b>	<b>2,07</b>	<b>32,29%</b>	<b>5,87</b>	<b>33,87%</b>	<b>9,84</b>	<b>29,49%</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>1,51</b>	<b>4,37%</b>	<b>4,31</b>	<b>83,84%</b>	<b>4,34</b>	<b>67,71%</b>	<b>11,45</b>	<b>66,13%</b>	<b>23,53</b>	<b>70,51%</b>
Variation report à nouveau	1,51	4,37%	1,66	32,18%	- 1,66	- 25,91%	- 0,30	- 1,70%	10,33	30,95%
Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux	0,00	0,00%	2,70	52,48%	6,00	93,62%	11,75	67,83%	13,20	39,56%
Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux	0,00	0,00%	1,25	24,30%	4,87	75,99%	11,67	67,37%	13,16	39,44%



## ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER ■

La gérance de la SCPI CILOGER HABITAT est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société CILOGER a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

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

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles (contrôles permanents, périodiques, gestion des risques et des conflits d'intérêts, lutte anti-blanchiment et déontologie).

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification globale des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégataires.

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

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

- **Le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto-contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, peut être pris en charge par une entité extérieure à la société, ou éventuellement par les actionnaires 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 rapport sur la gestion de la SCPI CILOGER HABITAT.

Depuis le début de l'exercice 2014, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

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

## • Livraisons du patrimoine

Notre SCPI a pris livraison en juin du dernier programme, 52 appartements à Maisons-Laffitte, dans un contexte difficile.

La livraison s'est en effet déroulée avec près d'un an et demi de retard avec un promoteur défaillant en procédure de redressement judiciaire. La société de gestion de notre SCPI ayant eu connaissance début juin de l'imminence de cette procédure a décidé de prendre livraison des logements, même si les travaux de finition non achevés ne permettaient pas une exploitation immédiate.

Ces travaux ont été opérés par CILOGER durant la période estivale, ce qui a permis de démarrer la commercialisation à la fin du mois d'août.

Parallèlement, comme prévu au contrat de promotion, CILOGER a procédé à une retenue sur le prix d'acquisition pour un montant de 2 407 439 euros en compensant avec une partie des indemnités de retard constatés. Au total, sur ce programme, les pénalités de retard s'élèvent à 3 332 583 euros.

Nonobstant, au 31 décembre, des procédures judiciaires et des expertises sont en cours, notamment sur la compensation effectuée. C'est pourquoi une somme de 2,8 millions d'euros a été gardée en réserve dans l'attente de l'issue de ces procédures. Compte tenu de la complexité du dossier, il est fort probable que ces procédures perdurent sur plusieurs exercices.

Votre Conseil de surveillance restera extrêmement vigilant sur l'évolution de ce dossier, qui compte tenu du retard de livraison a d'ores et déjà occasionné des retards de mise en location.

## • Evaluations du patrimoine

Marqué par un contexte économique à la peine et un environnement législatif fluctuant, le marché de l'immobilier résidentiel ancien a continué de se contracter tant sur le nombre de transactions que les prix.

Les expertises effectuées en fin d'année 2014 sur les 26 sites livrés au 1<sup>er</sup> janvier 2014 font ressortir une valorisation de nos immeubles en diminution contenue de 0,5% par rapport à l'année 2013 (2% en moyenne au niveau national).

Leur valeur vénale (ou de revente) est globalement supérieure de 0,2% à leur prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements ce qui est à nos yeux un bon indicateur.

## • Gestion immobilière

Au 31 décembre 2014, le nombre de logements loués est de 509 sur 576, soit 88%.

Élément à signaler, si l'on excepte le site de Maisons-Laffitte, tous les logements du patrimoine ont déjà fait l'objet d'un premier bail. Par ailleurs, sur ce programme, il reste 30 logements (sur 52) à louer une première fois.

Le recours à un système d'assurance de « loyers impayés » a été poursuivi durant l'exercice. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 296 dossiers locataires représentant un peu plus de la moitié du potentiel locatif de notre SCPI.

Les loyers facturés en 2014 au titre des locations s'établissent à 5 420 610 euros en progression de 44%. Il faut rappeler que 13 programmes ont été livrés en 2013, ce qui rend encore les chiffres difficilement comparables d'une année sur l'autre.

Pratiquement un an après la publication de la loi ALUR, bon nombre de dispositions sont encore floues pour les propriétaires et les locataires. Si certaines mesures telles que l'encadrement des loyers ont été largement vidées de leur substance, d'autres telles que le modèle type de contrat de location sont encore à préciser.

Toutefois, parmi les dispositions déjà adoptées, l'extension du nombre de cas dans lesquels la durée de préavis est réduite à un mois lors du départ d'un locataire pourra être de nature à impacter la vacance de notre SCPI. Plus généralement, il faudra être attentif aux mesures qui restent à venir, si elles doivent voir le jour, qui pourraient complexifier le travail de gestion immobilière et avoir une incidence sur les locations et les charges.





# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

## • Résultat de l'exercice

Pour son sixième exercice social, notre SCPI dégage un résultat de 6 351 476 euros représentant un peu plus du double de celui de l'exercice précédent.

Il est très largement constitué de produits exceptionnels d'un montant de 3 455 804 euros, représentant essentiellement des pénalités de retard de livraison de Maisons-Laffitte.

Au total, la distribution de l'année s'élève à 13,20 euros par part, pour un résultat de 23,53 euros par part.

Cette distribution procure un rendement sur le prix de souscription de 2,20%, tout à fait comparable avec les autres SCPI Scellier de la place de même génération.

La différence entre le revenu distribué et le résultat, soit 10,33 euros par part, a été affecté au report à nouveau (réserves).

Ainsi, au 31 décembre 2014, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 3 103 471 euros. Sur cette somme, près de 2,8 millions d'euros sont « gelés » dans l'attente du résultat de la procédure judiciaire engagée sur Maisons-Laffitte. Ils pourront être distribués en cas de dénouement favorable à notre SCPI.

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, 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 13 et 14 ans.

## • Contrôle et Audit

Nous avons noté que conformément à ses obligations réglementaires, la société CILOGER gérante de CILOGER HABITAT dispose d'un dispositif de conformité et de contrôle interne dont le responsable (RCCI) rend compte au Directoire et au Conseil de surveillance de CILOGER.

Par ailleurs notre société dispose d'un Commissaire aux comptes (KPMG audit) et d'un Commissaire aux comptes suppléant dont les mandats se terminent en 2015.

Le Conseil de surveillance approuve la proposition de la société de gestion de renouveler la société KPMG Audit en qualité de Commissaire aux comptes et de Monsieur MAC LARTY en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, après réalisation d'une consultation. Leur mandat, d'une durée de six exercices sociaux viendra à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

## • Conseil de surveillance

Sur recommandation de l'Autorité des marchés financiers, le Conseil de surveillance s'est doté d'un règlement intérieur ayant pour objet de régir les règles de fonctionnement en son sein et d'améliorer ainsi sa gouvernance. Il permet d'une part, de réaffirmer des règles issues de différentes sources (les statuts, le Code monétaire et financier, le Règlement Général AMF), et d'autre part d'aborder des sujets non encore traités tels que la visioconférence, les conflits d'intérêts ou l'obligation de confidentialité.

Ce document sera communiqué aux associés qui en feront la demande ainsi qu'aux nouveaux entrants au sein du conseil.

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.

Pour le Conseil de surveillance  
Le Président du Conseil de surveillance  
Guy GILLODES



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

## Le Rapport sur les comptes annuels

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 2014, 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. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 14 juin 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I - 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 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.

### II - 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 portons à votre connaissance les éléments suivants.

La première partie de l'annexe présente les règles générales d'évaluation des immobilisations locatives.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par la société de gestion, ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant, nommé par votre assemblée générale.

Les appréciations ainsi portées 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.

### III - 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 par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 22 avril 2015

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Pascal LAGAND  
*Associé*



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

## Le Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, 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 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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 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, votre société verse à la société de gestion CILOGER les rémunérations suivantes :

- 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.

A ce titre, aucune commission n'a été comptabilisée en 2014.

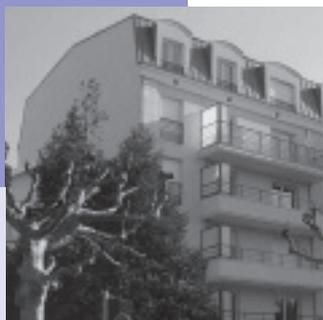
- Une commission de gestion, fixée à 10% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et la gestion des biens sociaux.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2014 s'élève à 730 047 €.

Paris La Défense, le 22 avril 2015

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Pascal LAGAND  
*Associé*



## LES RÉOLUTIONS ■

### Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 4 juin 2015

#### 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 2014 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.214-106 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 2014 à :

- valeur comptable : 149 577 267 euros, soit 554,09 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 149 013 743 euros, soit 552,00 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 175 708 786 euros, soit 650,89 euros pour une part.

#### Quatrième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 6 351 475,81 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 315 361,83 euros, forme un revenu distribuable de 6 666 837,64 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 3 563 366,40 euros,
- au report à nouveau, une somme de 3 103 471,24 euros.

#### Cinquième résolution

L'assemblée générale, après constatation de l'acceptation de cette fonction par le cabinet KPMG Audit, 3 cours du Triangle - 92939 Paris La Défense Cedex, renouvelle celui-ci en qualité de Commissaire aux comptes titulaire. Le cabinet KPMG Audit aura tous les pouvoirs que lui confère la loi pour agir dans le cadre de sa mission. Conformément aux dispositions légales et statutaires, le Commissaire aux comptes titulaire est nommé pour une période de six exercices sociaux venant à expiration lors de l'Assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

#### Sixième résolution

L'Assemblée générale, après constatation de l'acceptation de cette fonction par le cabinet SALUSTRO REYDEL, 3 cours du Triangle - 92939 Paris La Défense Cedex, renouvelle celui-ci en qualité de Commissaire aux comptes suppléant.

Le cabinet SALUSTRO REYDEL aura tous les pouvoirs que lui confère la loi pour agir dans le cadre de sa mission. Conformément aux dispositions légales et statutaires, le Commissaire aux comptes suppléant est nommé pour une période de six exercices sociaux venant à expiration lors de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

#### Septième 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 :  
43/47, avenue de la Grande Armée  
75116 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 juillet 2007  
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Siège social et bureaux :  
43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS - Tél. : 01 56 88 91 92  
[www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

Signatory of  
 **PRI** Principles for  
Responsible  
Investment

