

RAPPORT ANNUEL 2018

CILOGER HABITAT

SCPI DE LOGEMENTS
DE TYPE « SCELLIER »





ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW CILOGER

Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 €
Siège social : 22, rue du Docteur
Lancereaux - 75008 PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043
en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du
24 juin 2014 au titre de la directive
2011/61/UE dite « AIFM »

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS

Madame Isabelle ROSSIGNOL
Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI CILOGER HABITAT

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :

Monsieur Guy GILLODES

Vice-président :

Monsieur Georges DAUJAT

MEMBRES DU CONSEIL

Madame Marie-Dominique
BLANC-BERT
Madame Marie-José DUTEURTE
Monsieur Jean-Pierre BARBELIN
Monsieur Jean-Luc BRONSART
Monsieur Alain CUISSET
Monsieur Patrick KONTZ
Monsieur Emmanuel LEJEUNE
Monsieur Jean-François QUINIO
Monsieur Thierry VIAROUGE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire :

KPMG AUDIT, représenté par
Monsieur Pascal LAGAND

Suppléant :

Cabinet SALUSTRO REYDEL

EXPERT EXTERNE

EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE
VALUATION France

SOMMAIRE

ÉDITORIAL	4
RAPPORT DE GESTION	
Chiffres clés au 31 décembre 2018	6
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	10
Le marché des parts	10
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE	
Les comptes	12
L'annexe aux comptes annuels	15
LES AUTRES INFORMATIONS	
L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	20
Non application des dispositions issues de la transposition de la « Directive AIFM »	21
ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW CILOGER	21
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	22
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
Le rapport sur les comptes annuels	24
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	26
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18 JUIN 2019	
Ordre du jour	27
Les résolutions	27





ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de CILOGER HABITAT, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2018.

Les conditions de crédit encore avantageuses du 4^e trimestre 2018 (1,4 % en moyenne sur 20 ans) n'ont pas empêché un ralentissement des transactions au cours de cette période. La dégradation du moral des ménages, conséquence directe des incertitudes économiques, politiques et sociales des dernières semaines de l'année a impacté négativement la demande de crédit immobilier.

Toutefois, 2018 a généré 970 000 ventes, contre 968 000 en 2017, année qualifiée d'exceptionnelle par de nombreux professionnels du secteur.

Parallèlement, les prix de l'immobilier résidentiel ont encore augmenté en moyenne en France de 3,2 %, avec une évolution plus marquée en Île-de-France (4 %) qu'en province.

Ces chiffres positifs ne doivent pas faire oublier la persistance des disparités entre Paris, la région parisienne et le reste de la France, et la réalité de marchés plus difficiles en régions voire sur certains marchés franciliens. À noter que la toute fin de l'année a été marquée par une stabilisation voire un fléchissement des prix selon les régions.

Le résidentiel représente un choix de diversification d'actifs pour les investisseurs ayant une logique long terme et cherchant des rendements moins corrélés avec les cycles économiques.

Selon l'observatoire Clameur, l'activité du marché locatif, en dépit d'une hausse notable durant toute l'année 2018, n'a toujours pas retrouvé son rythme de la première moitié des années 2000.

Toutefois, symbole d'une reprise du marché, le taux de mobilité résidentielle a de nouveau atteint, courant 2018, un point haut à 30,2 %, proche des pics de 2003 (31,1 %) et 2015 (30,8 %). Cela peut être un indicateur que les efforts entrepris pour favoriser la relance de l'accession à la propriété et de l'investissement locatif privé ont commencé à porter leurs fruits.

La progression des loyers de marché en 2018, estimée à +1,4 %, est restée inférieure à l'inflation. En moyenne, depuis 2007 les loyers de marché n'ont progressé que de 1 % par an, contre +1,2 % pour l'inflation. Entre 1998 et 2010, l'augmentation était de 5 % en moyenne chaque année.

Par ailleurs, les baisses de loyers entre 2 locataires ne cessent de se poursuivre, et pas seulement sur des localisations concernées par l'encadrement des loyers : -0,3 % en 2018, soit -0,6 % en moyenne depuis 2014.

Rien que pour l'année écoulée cela aura eu comme conséquence une perte de pouvoir d'achat estimée à 2,5 % pour les investisseurs.

Ainsi, si l'on observe les 20 premières villes les plus peuplées de l'hexagone, les loyers se sont contractés ou ont augmenté moins vite que l'inflation dans 70 % d'entre elles depuis 2013.

À noter que depuis 2013, les loyers des logements de 2 pièces et moins (56 % du parc) n'ont pas augmenté plus rapidement que ceux des 3 et 4 pièces (de l'ordre de +0,5 % par an).

2019 devrait être marquée par l'application de la loi Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite loi ELAN).

Ce dispositif aura des conséquences en matière de mobilité des locataires par l'intermédiaire de mesures telles que notamment l'instauration d'un encadrement des loyers optionnel mis en œuvre par le préfet, ou la création d'un bail mobilité meublé sur une durée de 1 à 10 mois.

Parallèlement, cette loi devrait également influencer sur l'offre de logements en simplifiant les règles d'urbanisme en vue d'accélérer les procédures de constructions.

Si l'attractivité des SCPI a persisté en 2018, la collecte est revenue vers des niveaux plus standards. La collecte nette des SCPI s'est en effet nettement contractée de 20 % en 2018, après une année 2017 hors norme et une collecte nette record à 6,3 Mds€. Ce n'est pas tant l'intérêt des investisseurs qui est majoritairement en cause, la collecte 2018 s'élevant à un montant encore très conséquent de 5,1 Mds€, mais plutôt la volonté des gérants, dont AEW Ciloger, de la maîtriser.

Les SCPI de bureaux avec 2,7 Mds€, dominant encore largement la collecte (53 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1 Md€ (21 %), les SCPI spécialisées pour 813 M€ (16 %), et les SCPI de commerces pour 381 M€ (7,5 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 132 M€ (-34 % par rapport à 2017).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2018 atteint 55,4 Mds€, en augmentation de 10 % par rapport au 31 décembre 2017.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2,1 Mds€ en 2018 après 4 Mds€ en 2017, et qui représentent désormais une capitalisation de 15 Mds€ (+16 %).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse 70 Mds€.

Concernant CILOGER HABITAT :

- Les expertises du patrimoine en bloc réalisées à la fin de l'année 2018 font ressortir une valorisation de 143,74 M€, quasi équivalente à 2017 (-0,24 %).

- En 2018, le montant des loyers facturés progresse de 1,6 %, à 5 837 605 €, supérieur de 1 % à la moyenne des quatre derniers exercices. Le taux de rotation des locataires s'établit à 29 % (28 % en 2017). Ainsi, 165 congés ont été réceptionnés durant l'année, et 171 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2018, 30 logements sont à relouer contre 39 en début d'année. Toutefois, 4 logements sont provisoirement indisponibles à la location suite à des sinistres en cours de traitement.

- À la clôture de l'exercice, le taux d'occupation financier s'établit à 94,54 %, en progression par rapport au début de l'année (93,55 %). Calculé sur l'ensemble de l'année 2018, ce taux s'établit à 93,38 %, supérieur au taux moyen 2017 (92,63 %). Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice, proche de 97 %, demeure satisfaisant.

- Le résultat de l'exercice 2018, soit 13,30 € par part, diminue de 3 % par rapport à 2017. Cependant, le revenu courant distribué au titre de l'exercice a été maintenu à 13,50 € par part, en sollicitant le report à nouveau à hauteur de 0,20 € par part, montant mis en réserves au titre de l'exercice 2017. Le taux de distribution 2018 calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,25 %, notable pour une SCPI de type fiscal. En fin d'exercice, le report à nouveau (réserves) représente 9,9 mois de distribution, dont 9 mois conservés par prudence dans l'attente du dénouement des procédures concernant le programme de Maisons-Laffitte.

- La réduction d'impôt « Scellier » est indépendante des revenus versés. Un associé bénéficie donc de la réduction d'impôt de 150 € par part répartie sur 9 ans à compter de son année de souscription.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué
d'AEW Ciloger

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

DATE DE CRÉATION

22 avril 2009

NOMBRE DE PARTS

269 952

TERME STATUTAIRE

29 avril 2022

PATRIMOINE

576 logements

VALEUR DE RÉALISATION

146 978 406 €
(soit 544,46 € par part)

DATE DE LOCATION

DU DERNIER APPARTEMENT

16 juillet 2015

REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART

13,50 €

FIN DE L'ENGAGEMENT

DE CONSERVATION DES PARTS

16 juillet 2024

NOMBRE D'ASSOCIÉS

2 931

GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2018/2017
VALEUR COMPTABLE		
149 419 031 €	553,50 €	-0,04 %
VALEUR VÉNALE / EXPERTISE		
143 740 000 €	532,47 €	-0,24 %
VALEUR DE RÉALISATION		
146 978 406 €	544,46 €	-0,27 %
VALEUR DE RECONSTITUTION		
173 544 697 €	642,87 €	-0,28 %



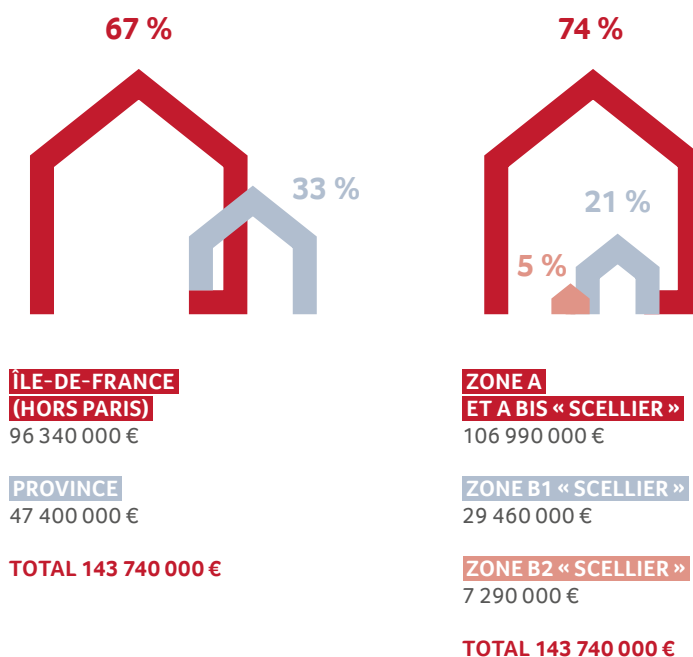
LE PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Le patrimoine de CILOGER HABITAT est réparti en valeur vénale à 67 % en région parisienne (hors Paris) et 33 % en province. Toujours en valeur vénale, les logements sont situés à 74 % en zones A et A bis du dispositif « Scellier », à 21 % en zone B1 et à 5 % en zone B2.

Il totalise 35 020 m², localisés à 59 % en région parisienne et 41 % en province.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE



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 Énergétiques), 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.

Les logements étaient tous livrés au 11 juin 2014.

L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2017	DURANT L'ANNÉE 2018	TOTAL AU 31/12/2018
FONDS COLLECTÉS	161 971 200 €	-	161 971 200 €
+PLUS OU MOINS VALUE SUR CESSION D'IMMEUBLES	-	-	-
+DIVERS	-	-	-
- COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-15 497 404 €	-	-15 497 404 €
- ACHAT D'IMMEUBLES	-146 180 624 €	-	-146 180 624 €
- TITRES DE PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	-	-	-
+VENTE D'IMMEUBLES	-	-	-
- FRAIS D'ACQUISITION	-	-	-
- DIVERS ①	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	293 171 €	-	293 171 €

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

99,80 % des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital (fonds collectés – commissions de souscription) ont donc été investis dans des achats d'immeubles.

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée générale du 9 juin 2017, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI CILOGER HABITAT, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), 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).

**COÛT HISTORIQUE
DES TERRAINS ET
DES CONSTRUCTIONS
LOCATIVES**
146 180 624 €

**VALEUR COMPTABLE
NETTE**
146 180 624 €

**VALEUR ACTUELLE
(VALEUR VÉNALE
HORS DROITS)**
143 740 00 €

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES	146 180 624 €		
PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS	-		
AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS	3 238 406 €	3 238 406 €	3 238 406 €
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS		143 740 000 €	
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS			153 646 000 €
COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE			16 660 291 €
TOTAL GLOBAL	149 419 031 €	146 978 406 €	173 544 697 €
NOMBRE DE PARTS	269 952	269 952	269 952
TOTAL RAMENÉ À UNE PART	553,50 €	544,46 €	642,87 €

La valeur de reconstitution s'établit à 642,87 € par part, supérieure de 7,15 % au prix de souscription de 600 € en vigueur durant les augmentations de capital.

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2018	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2018	ÉCART EXPERTISE/ PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2018	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2017	VARIATION HORS DROITS 2018/2017
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	94 852 750 €	96 340 000 €	1,57 %	102 986 000 €	96 730 000 €	-0,40 %
PROVINCE	51 327 874 €	47 400 000 €	-7,65 %	50 660 000 €	47 355 000 €	0,10 %
TOTAUX	146 180 624 €	143 740 000 €	-1,67 %	153 646 000 €	144 085 000 €	-0,24 %

Au 31 décembre 2018, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) et en bloc de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 143 740 000 €, en très légère diminution par rapport à

l'exercice précédent (-0,24 %). Elle est inférieure de 1,7 % au prix de revient des immeubles.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 5,1 % à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

En 2018, le montant des loyers facturés progresse de 1,6 %, à 5 837 605 €, supérieur de 1 % à la moyenne des quatre derniers exercices. Le taux de rotation des locataires s'établit à 29 % (28 % en 2017). Ainsi, 165 congés ont été réceptionnés durant l'année, et 171 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2018, 30 logements sont à relouer contre 39 en début d'année. Toutefois, 4 logements sont provisoirement indisponibles à la location suite à des sinistres en cours de traitement.

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué le 16 juillet 2015. En conséquence, l'engagement fiscal de

conservation des parts des associés pour une durée de 9 ans part à compter de cette date, soit jusqu'au 16 juillet 2024.

165 logements de CILOGER HABITAT ont été libérés durant l'année 2018, et 171 ont été reloués. Au total, au 31 décembre 2018, 30 logements sont à relouer, contre 39 en début d'année.

Le taux de rotation des locataires, proche de 29 %, est supérieur de 1 point à celui de l'année 2017.

Il faut noter que 4 appartements sur 2 sites sont indisponibles à la location suite à des sinistres (infiltrations d'eau). Les indemnités d'assurance sont en attente de réception ou les travaux correctifs sont en cours de réalisation.

Ces appartements devraient pouvoir être reloués au cours de l'année 2019.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine.

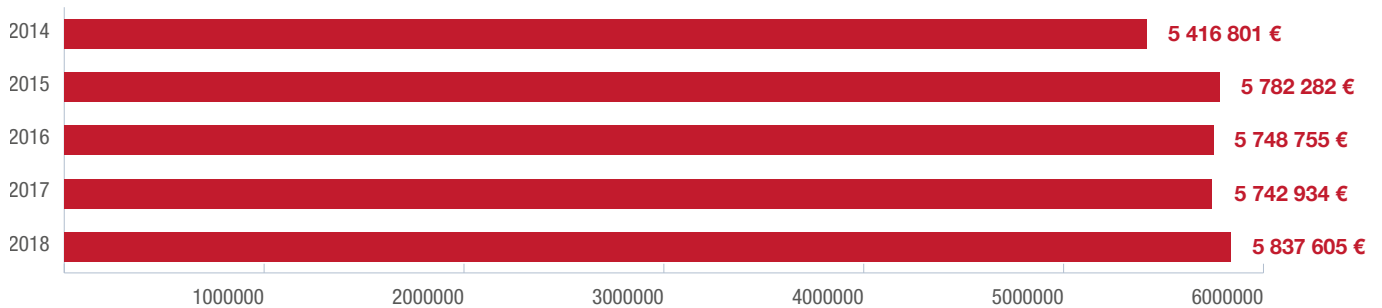
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles.

Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation physique s'élève à 94,05 % contre 92,51 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 92,33 % sur l'exercice (92,75 % en 2017).

Toujours au 31 décembre 2018, le taux d'occupation financier est de 94,54 % contre 93,55 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 93,38 % sur l'exercice (92,63 % en 2017). Les loyers facturés sur l'exercice

2018 s'établissent à 5 837 605 €, en progression de 1,6 % par rapport à l'exercice précédent (+95 K€ en valeur absolue). Ils sont supérieurs de 1 % à la moyenne des loyers facturés sur 4 ans (2015 à 2018).

ÉVOLUTION DES LOYERS



Le taux d'encassement des loyers demeure satisfaisant sur l'exercice, à 96,97 % (98,19 % en 2017).

À ce sujet, il convient de noter que la moitié des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique.

Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont effectuées par des agents immobiliers locaux. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par AEW Ciloger.

L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la relocation, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant global de 262 423 € (0,97 € par part), dont 92 728 € dans 82 logements (0,34 € par part et 1,6 % des loyers facturés), soit en moyenne 1 131 € par logement.

Compte tenu des travaux parfois nécessaires et de la durée de préavis d'un mois lors du départ d'un locataire, la durée moyenne de vacance d'un logement du patrimoine est de 3,2 mois (3,5 mois en 2017).

En application du Code général des impôts, un dégrèvement de taxes foncières peut être sollicité pour des logements vacants qui respectent certaines conditions ; notamment que la vacance soit indépendante de la volonté du propriétaire et qu'elle ait une durée minimale de 3 mois.

Des dégrèvements concernant 45 logements ont ainsi été demandés et obtenus, pour un montant total de 31 754 €.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2017 pour 259 715 €, s'accroît au 31 décembre 2018 en valeur nette de 50 877 € pour atteindre 310 592 €. Dans ce montant, 230 dossiers locatifs (locataires présents et partis) sont provisionnés, dont 32 sont en procédure contentieuse pour une créance globale de 200 246 €.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, AEW 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 foncières, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Au 31 décembre 2018, 286 baux en cours, représentant 47 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 92 307 €, soit 1,58 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 8 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice pour un montant de 28 291 €, dont 13 550 € ont déjà été remboursés sur l'exercice. 25 dossiers, déclarés antérieurement à l'exercice sont toujours en cours, pour un impayé global de 204 451 €, dont 189 935 € ont déjà fait l'objet de versements à CILOGER HABITAT.

Sur les exercices 2015 à 2017, le montant des primes versées est de l'ordre de 289 K€, avec en contrepartie des indemnités perçues et une prise en charge de frais de procédure pour environ 210 K€.

À la clôture de l'exercice, plusieurs procédures judiciaires et expertises sont en cours concernant le programme de Maisons-Laffitte. L'évolution de ce dossier complexe, rythmée par un calendrier juridique souvent reporté, fait l'objet d'une présentation détaillée au Conseil de surveillance de votre SCPI lors de chacune de ses réunions.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2018, soit 13,30 € par part, diminue de 3 % par rapport à 2017. Toutefois, le revenu courant distribué au titre de l'exercice a été maintenu à 13,50 € par part, en sollicitant le report à nouveau à hauteur de 0,20 € par part, montant mis en réserves au titre de l'exercice 2017. Le taux de distribution 2018 calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,25 %, notable pour une SCPI de type fiscal. En fin d'exercice, le report à nouveau (réserves) représente 9,9 mois de distribution, dont 9 mois conservés par prudence dans l'attente du dénouement de la procédure concernant le programme de Maisons-Laffitte.

Le résultat de l'exercice s'établit à 3 590 197 €, en diminution de 3 % (113 K€ en valeur absolue) par rapport à l'exercice précédent. Les revenus financiers sont inexistant dans un contexte de taux de placements

securisés très faibles voire négatifs. Le revenu courant mis en distribution au titre de chacun des trimestres de l'exercice est resté inchangé depuis l'exercice 2016, à 3,30 € par part. Par ailleurs, une distribution complémentaire de 0,30 € par part a été versée concomitamment à celle du 4^e trimestre 2018. Au total, le revenu distribué en 2018 s'élève à 13,50 €, identique à 2017. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 13,30 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,20 € par part (1,5 % du montant distribué), montant qui correspond à celui qui avait été mis en report à nouveau au titre de l'exercice 2017.

Au 31 décembre 2018, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 2 945 235 €, soit 10,91 € par part. Il représente une réserve de 9,9 mois de distribution

courante. Toutefois, par prudence, un montant équivalent à 9 mois de distribution (2 777 814 € soit 10,29 € par part) est gardé en réserves dans l'attente du dénouement de la procédure judiciaire à l'encontre du promoteur du programme de Maisons-Laffitte.

Le taux de distribution 2018 calculé par rapport au prix de souscription initial est de 2,25 %.

Cette mesure de la performance, notable pour une SCPI de type fiscal, est donnée à titre indicatif, la nature fiscale de CILOGER HABITAT ne permettant pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

Enfin, il faut noter que la réduction d'impôt « Scellier » est indépendante des revenus versés. À compter de l'année de sa souscription à CILOGER HABITAT, un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt de 150 € par part répartie sur 9 ans.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2014	2015	2016	2017	2018
PRIX ACQUÉREUR AU 1^{ER} JANVIER	-	-	-	500,01 €	500,01 €
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ①	13,20 €	12,90 €	13,20 €	13,50 €	13,50 €
PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ②	-	-	500,01 €	500,01 €	445,86 €
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ③	-	-	2,64 %	2,70 %	3,03 %
TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ④	2,20 %	2,15 %	2,20 %	2,25 %	2,25 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	11,50 €	10,86 €	10,89 €	11,11 €	10,91 €

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 secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions)

③ Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté sur la même année

④ Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix de souscription de l'augmentation de capital (600 €/part)

LE MARCHÉ DES PARTS

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

	AU 31/12/2014	AU 31/12/2015	AU 31/12/2016	AU 31/12/2017	AU 31/12/2018
OPÉRATIONS	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée
NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	269 952	269 952	269 952	269 952	269 952
CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	134 976 000 €	134 976 000 €	134 976 000 €	134 976 000 €	134 976 000 €
CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL +PRIME D'ÉMISSION)	161 971 200 €	161 971 200 €	161 971 200 €	161 971 200 €	161 971 200 €

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

	2014	2015	2016	2017	2018
MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	134 976 000 €	134 976 000 €	134 976 000 €	134 976 000 €	134 976 000 €
MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	-	-	-	-	-
NOMBRE DE PARTS AU 31/12	269 952	269 952	269 952	269 952	269 952
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	2 893	2 900	2 909	2 918	2 931
RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	-	-	-	-	-
PRIX ACQUÉREUR AU 31/12	-	-	500,01	500,01	443,80

Le capital est réparti entre 2 931 associés, composés à hauteur de 99,3 % de personnes physiques et de 0,7 % de personnes morales. Le plus gros porteur de parts détient 0,37 % du capital social. Le portefeuille moyen est de 55 200 € (92 parts) au prix de souscription initial.

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. 29 parts ont été échangées durant l'année pour un montant total de 12 930 €. Le dernier prix d'exécution présente une décote de 26 % par rapport à la valeur de réalisation.

Il est rappelé que les associés doivent conserver leurs parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit jusqu'au 16 juillet 2024, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

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.

Il n'y a pas eu de transaction lors de la première confrontation trimestrielle (mars). 29 parts ont été échangées lors des trois autres confrontations trimestrielles de l'année (juin, septembre et décembre) pour un montant total de 12 930 €.

Le prix d'exécution fixé lors de la dernière confrontation de l'année s'établit à 401,99 € (soit un prix acheteur de 443,80 €), en contraction de 11 % par rapport à celui fixé en décembre 2017. Il représente une décote de 26 % par rapport à la valeur de réalisation de la société.

Au 31 décembre 2018, 38 parts sont en attente de vente.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, aucune part n'a été échangée.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIIONS

	2014	2015	2016	2017	2018
NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	-	-	20	120	29
% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1^{ER} JANVIER	-	-	0,01 %	0,04 %	0,01 %
DEMANDES DE CESSIIONS EN SUSPENS ①	145	78	117	37	38
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIIONS HT	881	904	1 411	4 964	804

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

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2018	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2018	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2017	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2017
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	146 180 624 €	143 740 000 €	146 180 624 €	144 085 000 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	0 €	0 €	0 €	0 €
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	146 180 624 €	143 740 000 €	146 180 624 €	144 085 000 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0 €	0 €	0 €	0 €
ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
ASSOCIÉS CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	87 604 €	87 604 €	62 819 €	62 819 €
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	477 131 €	477 131 €	445 011 €	445 011 €
AUTRES CRÉANCES	7 163 568 €	7 163 568 €	6 488 518 €	6 488 518 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-310 592 €	-310 592 €	-259 715 €	-259 715 €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	4 684 982 €	4 684 982 €	4 839 797 €	4 839 797 €
TOTAL III	12 102 692 €	12 102 692 €	11 576 431 €	11 576 431 €
PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	-644 469 €	-644 469 €	-644 469 €	-644 469 €
DETTES				
DETTES FINANCIÈRES	-536 378 €	-536 378 €	-529 062 €	-529 062 €
DETTES D'EXPLOITATION	-3 912 360 €	-3 912 360 €	-3 593 177 €	-3 593 177 €
DETTES DIVERSES	-3 771 079 €	-3 771 079 €	-3 517 161 €	-3 517 161 €
TOTAL IV	-8 864 286 €	-8 864 286 €	-8 283 869 €	-8 283 869 €
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL V	0 €	0 €	0 €	0 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	149 419 031 €		149 473 186 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ①		146 978 406 €		147 377 562 €

① Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 109 de la partie législative du code monétaire et financier

* Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2018

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2017	AFFECTATION RÉSULTAT 2017	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2018
CAPITAL				
CAPITAL SOUSCRIT	134 976 000 €		0 €	134 976 000 €
CAPITAL EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION				
PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	26 995 200 €		0 €	26 995 200 €
PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	-15 497 404 €		0 €	-15 497 404 €
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	0 €			0 €
ÉCART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIF	0 €			0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE				
	0 €			0 €
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
	0 €		0 €	0 €
RÉSERVES				
	0 €		0 €	0 €
REPORT À NOUVEAU				
	2 940 883 €	58 507 €	0 €	2 999 390 €
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION				
	0 €	0 €	0 €	0 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	3 702 859 €	-3 702 859 €	3 590 197 €	3 590 197 €
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ①	-3 644 352 €	3 644 352 €	-3 644 352 €	-3 644 352 €
TOTAL GÉNÉRAL	149 473 186 €	0 €	-54 155 €	149 419 031 €

① Y compris l'acompte versé en janvier 2019



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018

	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
COMPTE DE RÉSULTAT	31/12/2018	31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
LOYERS	5 837 605 €	5 742 934 €
CHARGES FACTURÉES	793 867 €	799 384 €
PRODUITS ANNEXES	109 724 €	291 683 €
RÉPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
RÉPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	44 329 €	57 242 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	0 €	0 €
TOTAL I (PRODUITS IMMOBILIERS)	6 785 524 €	6 891 242 €
CHARGES IMMOBILIÈRES		
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	-793 867 €	-799 384 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-262 423 €	-380 400 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-1 171 357 €	-1 133 742 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-95 206 €	-65 623 €
TOTAL II (CHARGES IMMOBILIÈRES)	-2 322 852 €	-2 379 148 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	4 462 672 €	4 512 094 €
PRODUITS D'EXPLOITATION		
RÉPRISES DE PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TOTAL I (PRODUITS D'EXPLOITATION)	0 €	0 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-800 409 €	-782 125 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-64 102 €	-30 533 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-10 001 €	-10 003 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TOTAL II (CHARGES D'EXPLOITATION)	-874 512 €	-822 662 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-874 512 €	-822 662 €
PRODUITS FINANCIERS		
PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	0 €
RÉPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
TOTAL I (PRODUITS FINANCIERS)	0 €	0 €
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	0 €	0 €
CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
DÉPRÉCIATIONS		
TOTAL II (CHARGES FINANCIÈRES)	0 €	0 €
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	0 €	0 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 037 €	13 427 €
RÉPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
TOTAL I (PRODUITS EXCEPTIONNELS)	2 037 €	13 427 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
TOTAL II (CHARGES EXCEPTIONNELLES)	0 €	0 €
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	2 037 €	13 427 €
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	3 590 197 €	3 702 859 €

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

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, comprenant le prix d'achat et les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

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 globalement dans l'état du patrimoine 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, ils sont enregistrés en charges à répartir et amortis sur 5 ans.

Provision pour gros entretien :

Compte tenu de la composition de son patrimoine immobilier, la SCPI n'a pas provisionné de provision pour gros entretien.

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 2 189 € sur l'exercice.



IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2018

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	A	B	D	E
RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
CONSTRUCTIONS	146 180 624 €	0 €	0 €	146 180 624 €
RÉNOVATIONS, RÉFECTIONS, TRAVAUX IMMOBILIERS	0 €	0 €	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	146 180 624 €	0 €	0 €	146 180 624 €

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €			0 €
FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL	0 €	0 €	0 €	0 €
DROITS D'OCCUPATION	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	62 819 €			87 604 €
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS	62 819 €	24 785 €	0 €	87 604 €
TOTAL	62 819 €	24 785 €	0 €	87 604 €

Liste des immobilisations au 31 décembre 2018

Pour chaque immeuble locatif sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société.

La valeur estimée est quant à elle

présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine devant intervenir à terme.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « SCELLIER » ^①	TYPE ^②	SURFACES EN M ²	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2018	PRIX DE REVIENT 2017
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 €
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 €
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 €
PANTIN (93) 11/13, rue Gutemberg	IDF - A	AP	1 138	15	30/09/2010	20/03/2013	5 319 833 €		5 319 833 €	5 319 833 €
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 €
LE-PERREUX-SUR-MARNE (94) 26, 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 €

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « SCELLIER » ①	TYPE ②	SURFACES EN M ²	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2018	PRIX DE REVIENT 2017
MARSEILLE (13) 336/338, avenue de Mazargues	PR - B1	AP	1 474	20	20/12/2010	12/12/2012	6 633 900 €		6 633 900 €	6 633 900 €
LE-PORT-MARLY (78) 32 D, rue du Val André	IDF - A	AP	1 154	22	21/12/2010	10/12/2012	5 764 084 €		5 764 084 €	5 764 084 €
ARGENTEUIL (95) 23, rue Henri Barbusse	IDF - A	AP	1 170	17	23/12/2010	05/07/2012	4 370 539 €		4 370 539 €	4 370 539 €
THOIRY (01) 678/704, rue Briand Stresemann	PR - A	AP	1 105	15	23/12/2010	04/05/2012	4 350 000 €		4 350 000 €	4 350 000 €
CHATOU (78) 12, place Maurice Berteaux	IDF - A	AP	708	12	30/12/2010	22/10/2012	4 167 242 €		4 167 242 €	4 167 242 €
YERRES (91) 22, rue de la Sablière 103, rue Raymond Poincaré	IDF - A	AP	1 045	16	02/03/2011	04/07/2012	4 014 845 €		4 014 845 €	4 014 845 €
LAGNY-SUR-MARNE (77) 57, quai du Pré Long	IDF - A	AP	1 725	23	05/04/2011	10/01/2013	6 937 842 €		6 937 842 €	6 937 842 €
REIMS (51) 3, rue Géruzez	PR - B2	AP	1 083	22	27/07/2011	08/01/2013	3 317 775 €		3 317 775 €	3 317 775 €
ANGERS (49) 93, boulevard Germaine Tillion - 3/11, rue Joséphine Baker	PR - B2	AP	1 808	29	21/09/2011	05/03/2013	5 294 000 €		5 294 000 €	5 294 000 €
QUINCY-SOUS-SENART (91) 8, route de Combs la Ville 7, rue de la Marne	IDF - A	AP	1 382	20	27/09/2011	28/11/2012	4 803 000 €		4 803 000 €	4 803 000 €
MAISONS-LAFITTE (78) 35 bis/45, rue du Mesnil	IDF - A BIS	AP	3 065	52	26/10/2011	11/06/2014	18 429 060 €	107 514 €	18 536 574 €	18 536 574 €
MARCQ-EN-BAROEUL (59) 73/75, rue de la Concorde 46/76, rue de l'Ermitage	PR - B1	M	1 302	12	21/11/2011	10/04/2013	3 966 323 €		3 966 323 €	3 966 323 €
CROIX (59) 253, rue des Ogiers	PR - B1	AP	608	9	29/03/2012	26/07/2012	2 000 000 €		2 000 000 €	2 000 000 €
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 €
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 €
MONTPELLIER (34) 560, avenue du Mondial de Rugby 2007	PR - B1	AP	1 353	24	20/12/2011	30/01/2013	4 588 040 €	11 960 €	4 600 000 €	4 600 000 €
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 €
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 €
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 €
FERRIÈRES-EN-BRIE (77) 4D/4C, rue Roger Salengro	IDF - A	AP	1 821	33	19/03/2012	23/01/2013	7 473 000 €		7 473 000 €	7 473 000 €
SAINT-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 €
ALFORTVILLE (94) 171, rue Étienne Dolet	IDF - A	AP	261	4	10/04/2012	21/12/2012	1 206 000 €		1 206 000 €	1 206 000 €
TOTAL IMMOBILISATIONS			35 020	576			146 061 150 €	119 474 €	146 180 624 €	146 180 624 €

① P : Paris IDF : Île-de-France hors Paris PR : Province A - A BIS - B1 - B2 : Zones « Scellier »

② AP : Appartements M : Maisons

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2018

CRÉANCES	31/12/2018	31/12/2017	DETTES	31/12/2018	31/12/2017
CRÉANCES LOCATAIRES	477 131 €	445 011 €	EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €	INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €	DÉPÔTS REÇUS	536 378 €	529 062 €
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	477 131 €	445 011 €	DETTES FINANCIÈRES	536 378 €	529 062 €
CRÉANCES FISCALES	0 €	0 €	LOCATAIRES CRÉDITEURS	74 664 €	66 612 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	0 €	0 €	PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
SYNDICS	6 500 393 €	5 782 604 €	GÉRANTS	0 €	0 €
AUTRES DÉBITEURS	663 174 €	705 914 €	FOURNISSEURS	3 836 303 €	3 526 429 €
AUTRES CRÉANCES	7 163 568 €	6 488 518 €	DETTES FISCALES	1 393 €	136 €
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-310 592 €	-259 715 €	DETTES D'EXPLOITATION	3 912 360 €	3 593 177 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-310 592 €	-259 715 €	AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	2 746 195 €	2 518 576 €
TOTAL GÉNÉRAL	7 330 106 €	6 673 814 €	ASSOCIÉS	1 024 884 €	998 585 €
			DETTES D'EXPLOITATION	3 771 079 €	3 517 161 €
			TOTAL GÉNÉRAL	8 219 817 €	7 639 400 €

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2018

PROVISIONS	AU 31/12/2017	PASSAGE DE PGR EN PGE	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOM- MÉES	REPRISES LIÉES AU PASSAGE DE PGR EN PGE	REPRISES CONSOM- MÉES	AU 31/12/2018
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS							
GROSSES RÉPARATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	644 469 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	644 469 €
CRÉANCES DOUTEUSES	259 715 €	0 €	95 206 €	44 329 €	0 €	0 €	310 592 €
TOTAL	904 184 €	0 €	95 206 €	44 329 €	0 €	0 €	955 061 €

VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2018

	2018	2017
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES	551 117 €	533 479 €
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION	30 994 €	47 425 €
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	62 796 €	67 186 €
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	262 423 €	380 400 €
CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	526 133 €	485 115 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRECOURABLES	317 €	538 €
DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	95 206 €	65 623 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 528 985 €	1 579 765 €

	2018	2017
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	95 857 €	102 315 €
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	683 546 €	695 443 €
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	14 463 €	1 626 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	793 867 €	799 384 €
VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	12 300 €	12 046 €
HONORAIRES NOTAIRES	-	-
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	-	-
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	-	-
COTISATIONS	1 498 €	1 451 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
FRAIS DE CESSION DES IMMEUBLES	-	-
AUTRES FRAIS	50 305 €	17 036 €
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	64 102 €	30 533 €
VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	10 000 €	10 000 €
CHARGES DIVERSES	1 €	3 €
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	10 001 €	10 003 €
VENTILATION DES COMMISSIONS		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	800 409 €	782 125 €
COMMISSIONS GESTION ADMINISTRATIVE	-	-
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	-	-
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS	800 409 €	782 125 €

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2018

	31/12/2018	31/12/2017
DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
ACTIFS SOUS PROMESSES	0 €	0 €
SOMMES À VERSER SUR VEFA		
ENGAGEMENTS REÇUS		
LIGNE DE CRÉDIT NON TIRÉE	0 €	0 €
FACILITÉ DE CAISSE	0 €	0 €
SWAP		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVAL, CAUTIONS		
CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES	2 305 133 €	1 973 569 €

LES AUTRES INFORMATIONS

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2014	TOTAL DES REVENUS	2015	TOTAL DES REVENUS	2016	TOTAL DES REVENUS	2017	TOTAL DES REVENUS	2018	TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	20,51 €	61,45 %	21,44 €	99,08 %	22,01 €	99,98 %	22,35 €	99,77 %	22,03 €	99,96 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	0,06 €	0,19 %	0,03 €	0,14 %	0 €	0,01 %	0 €	0 %	0 €	0 %
PRODUITS DIVERS	12,80 €	38,36 %	0,17 €	0,78 %	0 €	0 %	0,05 €	0,23 %	0,01 €	0,04 %
TOTAL	33,37 €	100 %	21,64 €	100 %	22,01 €	100 %	22,40 €	100 %	22,04 €	100 %
CHARGES										
COMMISSIONS DE GESTION	2,70 €	8,10 %	2,89 €	13,35 %	2,85 €	12,95 %	2,90 €	12,93 %	2,97 €	13,45 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	0,45 €	1,34 %	0,24 €	1,09 %	0,30 €	1,36 %	0,15 €	0,68 %	0,27 €	1,26 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	0,78 €	2,34 %	2,50 €	11,57 %	1,10 €	4,98 %	1,41 €	6,29 %	0,97 €	4,41 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	3,34 €	10,02 %	3,47 €	16,03 %	4,24 €	19,27 %	4,20 €	18,75 %	4,34 €	19,69 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	7,28 €	21,81 %	9,10 €	42,04 %	8,49 €	38,57 %	8,66 €	38,65 %	8,55 €	38,80 %
AMORTISSEMENTS NETS										
PATRIMOINE	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
PROVISIONS NETTES										
POUR TRAVAUX	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	2,57 €	7,69 %	0,28 €	1,27 %	0,29 €	1,32 %	0,03 €	0,13 %	0,19 €	0,86 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	2,57 €	7,69 %	0,28 €	1,27 %	0,29 €	1,32 %	0,03 €	0,13 %	0,19 €	0,86 %
TOTAL DES CHARGES	9,84 €	29,49 %	9,37 €	43,31 %	8,78 €	39,89 %	8,69 €	38,78 %	8,74 €	39,66 %
RÉSULTAT COURANT	23,53 €	70,51 %	12,27 €	56,69 %	13,23 €	60,11 %	13,71 €	61,22 %	13,30 €	60,36 %
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	10,33 €	30,95 %	-0,63 €	-2,92 %	0,03 €	0,14 %	0,21 €	0,95 %	-0,20 €	-0,89 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	13,20 €	39,56 %	12,90 €	59,61 %	13,20 €	59,97 %	13,50 €	60,27 %	13,50 €	61,25 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	13,16 €	39,44 %	12,90 €	59,61 %	13,20 €	59,97 %	13,50 €	60,27 %	13,50 €	61,25 %

NON APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA « DIRECTIVE AIFM »

Aux termes de l'article L 214-24 II du Code monétaire et financier tel qu'il résulte de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 transposant en droit interne la directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM », les Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont qualifiées par la loi de fonds d'investissement alternatifs (« FIA »).

Au cas présent, la SCPI CILOGER HABITAT n'est cependant pas soumise aux règles issues de la « Directive AIFM », en ce compris l'obligation de désigner un dépositaire, dans la mesure où elle entre dans le champ des dispositions du III de l'article 33 de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013.

En vertu de ces dispositions, les FIA de type fermé au sens de la « Directive AIFM » ne réalisant pas d'investissements supplémentaires après la date de publication de l'ordonnance n° 2013-676 bénéficient d'une exemption les autorisant à ne pas appliquer les dispositions issues de la « Directive AIFM ».

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE ET DE CONFORMITE D'AEW CILOGER

La gérance de la SCPI CILOGER HABITAT est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW Ciloger, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW 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, AEW Ciloger établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de AEW 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 permanents, de la gestion des risques et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la 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 contrôle repose notamment sur les principes suivants :

- identification 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 aux organes de direction d'AEW Ciloger.

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

■ **Le contrôle de premier niveau** est réalisé par les opérationnels sous forme d'autocontrôle 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)** est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW 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 CIOGER HABITAT pour l'année 2018.

L'Assemblée générale ordinaire du 6 juin 2018 a procédé à l'élection de l'intégralité du Conseil de surveillance. Les 11 membres élus à cette occasion, pour un mandat de 3 ans, vous remercient pour votre confiance.

Le nouveau Conseil, lors de sa première réunion en novembre 2018, a renouvelé Monsieur Guy GILLODES en qualité de Président et Monsieur Georges DAUJAT en qualité de Vice-président.

Depuis le début de l'exercice 2018, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et novembre 2018, mars 2019) afin d'examiner l'activité de la société, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés. La dernière réunion, en date du 13 mars 2019, avait pour objet de préparer cette Assemblée générale.

Lors de ces réunions, votre Conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI.

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

ÉVALUATIONS DU PATRIMOINE

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2018 font ressortir une valorisation de 143,7 M€, en légère contraction de 0,24 % par rapport à l'année 2017, ce qui à ce niveau de variation est peu significatif.

La valeur vénale (ou de revente) de notre patrimoine est encore globalement inférieure de 1,7 % à son prix d'achat hors frais et droits, et hors aménagements.

Il faut souligner que l'expertise, réalisée annuellement pour des logements en bloc et occupés, est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle un acquéreur est prêt à nous acheter le bien, et nous

ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte de vente, soit au moment de la liquidation de notre SCPI.

À l'heure actuelle, et même si la liquidation de notre SCPI est encore lointaine (le terme statutaire est en 2022), les estimations fondées sur les expertises ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2018 avoisine 544 € pour un prix de souscription à l'origine de 600 €.

Ce montant de 544 € est toutefois très proche à ce qui a été investi dans l'immobilier puisque sur les 600 € versés il faut enlever la commission de souscription à l'achat de parts de 57 €, soit 543 € pour acquérir des immeubles.

Nous ne pourrions faire un point complet sur notre investissement, sans oublier d'y intégrer l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et la liquidation clôturée.

GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'exercice, 165 logements se sont libérés et 171 ont été reloués. Au 31 décembre 2018, le nombre d'appartements loués est de 546 sur 576, soit 95 % du nombre de logements, chiffre en progression par rapport à la fin de l'année 2017 (93 %).

Toutefois, il faut relever que parmi les 30 logements à relouer au 31 décembre 2018, 4 sont bloqués pour cause de sinistres (dégâts des eaux) en cours de résolution. En « vitesse de croisière », le taux de rotation des locataires de notre SCPI, à 29 % (28 % en 2017), est en ligne avec les standards du marché.

Le taux d'occupation financier est en moyenne de 93,4 % sur l'exercice, supérieur à celui de 2017 (92,6 %), et est satisfaisant.

En conséquence, on peut noter parallèlement une augmentation de 95 K€ des loyers facturés en 2018 (+1,6 %) qui s'établissent à 5 837 605 €. Ils sont supérieurs de 1 % à la moyenne des loyers facturés sur les 4 derniers exercices. Le taux d'encaissement des loyers de l'exercice, à près de 97 %, est également satisfaisant.

Par ailleurs, 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 286 dossiers locataires représentant 47 % du potentiel locatif de notre SCPI. Durant l'année, 8 dossiers représentant 28 291 € ont été déclarés en sinistres à l'assureur (pour des cotisations de 92 307 €).

Pour les logements non couverts par la GLI, et pour lesquels il existe des contentieux ou des impayés, votre conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques de ces contentieux, car même si ceux-ci sont provisionnés pour 310 K€ en cumul depuis les premières locations, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc la distribution.

La Société de gestion a poursuivi les démarches auprès de l'administration fiscale, pour obtenir des dégrèvements de taxes foncières pour les logements mis en location depuis plus de 3 mois et ne trouvant pas preneur ainsi que pour ceux immobilisés pour travaux. Ainsi, 31 754 € ont été perçus à ce titre sur l'exercice, et une nouvelle campagne sera lancée en 2019.

PROGRAMME DE MAISONS-LAFFITTE

Rappelons que la livraison de ce programme a été effectuée en juin 2014, soit près d'un an et demi de retard, avec un promoteur défaillant en procédure de redressement judiciaire.

Les travaux de finition, non achevés à cette époque, ne permettaient pas une exploitation immédiate. Ils ont été opérés par la Société de gestion de notre SCPI en 2014 et en 2015 pour les parties communes.

Au 31 décembre 2018, plusieurs procédures judiciaires et expertises sont toujours en cours, notamment sur une compensation effectuée entre des pénalités de retards de livraison et le solde restant à acquitter sur la construction.

C'est pourquoi une somme correspondant à 10,29 € par part est gardée en réserve dans l'attente de l'issue de ces procédures. Compte tenu de la complexité des procédures en cours et du nombre de parties impliquées, il est quasi-certain que ces procédures vont encore perdurer sur plusieurs exercices.

Votre Conseil de surveillance reste bien évidemment extrêmement vigilant sur ce dossier, et demande à chacune de ses réunions un point sur son évolution juridique et financière.

Il faut toutefois remarquer que l'attractivité des logements dans l'immeuble de Maisons-Laffitte n'est pas remise en cause : son taux d'occupation financier moyen de l'exercice est de 97,3 % et la durée moyenne de vacance d'un logement qui se libère est de 1,3 mois.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Pour son dixième exercice social, notre SCPI dégage un résultat de 3 590 197 €, soit 13,30 € par part, en diminution de 3 % par rapport à l'exercice précédent. Cette diminution de 113 K€ est due à des variations de postes de charges et de produits sans qu'il y ait de véritable tendance à souligner.

Toutefois, la distribution de l'année est demeurée à son plus haut niveau depuis la création de la SCPI, à 13,50 € par part. Ce montant distribué est à comparer avec un résultat de 13,30 € par part. Le report à nouveau (réserves) a donc été légèrement utilisé à hauteur de 0,20 € par part.

Au 31 décembre 2018, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 2 945 935 €. Sur cette somme, près de 2,8 M€ 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 faut noter qu'à ce niveau de distribution, le rendement de la part calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,25 %, taux notable pour une SCPI fiscale dans les conditions de marché actuelles.

Enfin, 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 9 années. La réduction d'impôt est calculée sur la base de 100 % du montant total de la souscription, soit 600 € multipliés par le nombre de parts souscrites.

Compte tenu du délai de location de 9 ans portant sur chaque logement et inhérent au dispositif fiscal « Scellier », les logements pourront être mis en vente progressivement une fois ce délai fiscal respecté.

MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, 29 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé pour un montant total de 12 930 €.

Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

Ainsi, le dernier prix de vente d'une part fixé en décembre 2018 sur ce marché s'établit à 401,99 €, largement inférieur à la valeur de réalisation qui est de 544,46 € par part (-26 %).

Dans ces conditions, nous recommandons aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et, dans la mesure du possible, d'attendre la fin de la liquidation. Nous rappelons que l'avantage fiscal est subordonné à l'engagement de conservation de parts des associés jusqu'à ce que tous les logements acquis par la SCPI aient été loués pendant au moins 9 ans. Pour éviter un redressement fiscal, l'engagement est effectif jusqu'au 17 juillet 2024.

CONTRÔLE ET AUDIT

Nous avons noté que conformément à ses obligations réglementaires, la société AEW Ciloger, société de gestion de CILOGER HABITAT, dispose d'un dispositif de conformité et de contrôle interne dont le responsable (RCCI) rend compte aux organes de direction d'AEW Ciloger.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance de notre SCPI était composé de 11 membres au 31 décembre 2018. Le nombre maximum statutaire est de 12 membres.

1 poste est donc à pourvoir au Conseil de surveillance, pour lequel 4 candidats se sont déclarés (8^e résolution soumise à votre vote).

Nous attirons votre attention sur le fait que lors du vote relatif à la nomination du Conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance. Il n'est donc pas possible, pour cette décision, de donner pouvoir.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

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 remercions la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges transparentes et sincères fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.

Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées.

Pour le Conseil de surveillance

Guy GILLODES
Président du Conseil
de surveillance



LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

À l'Assemblée générale de la Société civile de placement immobilier CILOGER HABITAT

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CILOGER HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la Société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 de la Société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de leur sincérité ni de leur concordance avec les comptes annuels.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter

dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité. Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son

jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation.

S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris La Défense,
le 22 mai 2019

Pascal LAGAND
Associé - KPMG S.A.



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

À l'Assemblée générale de la Société civile de placement immobilier CILOGER HABITAT

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 autorisée et conclue 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 AEW Ciloger

Conformément à l'article 17 des statuts, votre SCPI verse à la Société de gestion AEW Ciloger les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription, fixée à 8 % hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour 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 2018, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de souscription.

- Une commission de gestion, fixée à 10 % hors taxes, soit 12 % toutes taxes comprises, des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour l'administration et la gestion du patrimoine.

Au titre de l'exercice 2018, votre SCPI a comptabilisé en charges une commission de gestion de 800 408,96 €.

- Une commission de cession de parts s'établissant comme suit :

- si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 80 € hors taxes, soit 96 € toutes taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque

année N, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;

- si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, la Société de gestion percevra une commission de 4,50 % hors taxes, soit 5,40 % toutes taxes comprises, calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, des donataires ou des ayants droit.

Au titre de l'exercice 2018, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de cession de parts.

Fait à Paris La Défense,
le 22 mai 2019

Pascal LAGAND
Associé - KPMG S.A.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18 JUIN 2019

ORDRE DU JOUR

1. Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018
2. Affectation du résultat
3. Approbation des conventions réglementées
4. Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice
5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice
6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice
7. Quitus à donner à la Société de gestion
8. Nomination des membres du Conseil de surveillance
9. Pouvoir aux fins de formalités

LES RÉOLUTIONS

PREMIÈRE RÉOLUTION

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 clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils ont été présentés.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 3 590 196,83 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 2 999 390,25 €, forme un résultat distribuable de 6 589 587,08 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 3 644 352,00 €,
- au report à nouveau, une somme de : 2 945 235,08 €.

TROISIÈME RÉOLUTION

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.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 149 419 031 €, soit 553,50 € pour une part.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 146 978 406 €, soit 544,46 € pour une part.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 173 544 697 €, soit 642,87 € pour une part.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du règlement général

de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 1 poste), décide de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de 3 années qui expirera à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, le candidat suivant ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
Monsieur Patrick BETTIN ^(C)			
Madame Hélène KARSNTY ^(C)			
Monsieur Georges PUPIER ^(C)			
Madame Claire RINGWALD ^(C)			

(R) : Candidat en renouvellement - (C) : Nouvelle candidature

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

NEUVIÈME RÉOLUTION

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 €
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 8 juillet 2010



Société de gestion de portefeuille
Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043
en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE
dite « AIFM »

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 Paris
service-clients@eu.aew.com
Tél. : 01 78 40 33 03
www.aewciloger.com

Signatory of:

