



SCPI  
DE LOGEMENTS  
DE TYPE  
« SCELLIER »

# RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2016



# 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  
**Directeur financier :** Monsieur Philippe SILVA

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

**Président :** Monsieur Robert WILKINSON  
**Vice-président :** Monsieur Raphaël BRAULT  
**Membres du Conseil :**  
Madame Mireille CHETIOUI  
Monsieur Serge BATAILLIE

## 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 :** Cabinet SALUSTRO REYDEL

### EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

## SOMMAIRE

<b>RAPPORT DE GESTION</b>		<b>ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER</b>	
Éditorial	page 1		
Chiffres clés	page 3		page 18
Le patrimoine immobilier	page 3	<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	page 19
Les résultats et la distribution	page 7		
Le marché des parts	page 8	<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	
<b>COMPTES ANNUELS ET ANNEXE</b>		Le rapport sur les comptes annuels	page 21
Les comptes	page 9	Le rapport spécial	page 22
L'annexe aux comptes annuels	page 12	<b>LES RÉOLUTIONS</b>	page 23
<b>LES AUTRES INFORMATIONS</b>			
L'évolution par part des résultats financiers	page 17		



## ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de CILOGER HABITAT, au titre de l'exercice qui s'est clos le 31 décembre 2016.

- En 2016 un volume de ventes exceptionnel dans l'ancien a permis d'atteindre un record à 845 000 logements, avec une progression annuelle de l'ordre de 8% de ménages acquéreurs.

Une nette amélioration du moral des ménages depuis l'été 2016 (+ 5 points environ) et un environnement de taux au plus bas, 1,34% en moyenne au quatrième trimestre toutes durées confondues, ont permis des achats sur des temps d'emprunts longs et pour des surfaces plus importantes (près de 20 ans et 85 mètres carrés en moyenne). La remontée des taux d'intérêts de crédits immobiliers en fin d'année, certes très modérée, n'a pas freiné les décisions d'achats mais les a plutôt accéléré par crainte d'une remontée plus accentuée.

Par ailleurs la part des primo-accédants, en constante progression depuis 2012, a représenté pour la première fois 40% des ventes.

L'évolution des prix se limite à +1,7% par rapport à 2015 mais reste très contrastée entre des grandes villes dynamiques et des régions où une légère baisse reste durable. En Ile-de-France la hausse du prix des appartements se concentre à Paris mais impacte aussi la petite (+ 4,5%) et grande couronne (+ 4%), seule la Seine-Saint-Denis étant en baisse dans la région (- 3%).

La hausse de l'activité touche aussi le neuf, avec des réservations de logements en augmentation de 21% en 2016 après 16% en 2015, qui atteint son plus haut niveau depuis 2010 avec près de 150 000 logements.

Cette tendance est alimentée par les achats des investisseurs dans le cadre du dispositif fiscal dit « Pinel » avec 60 000 logements vendus, des taux d'emprunts extrêmement bas et donc attractifs, et le dispositif du prêt à taux zéro.

Cette hausse de l'activité, observable également sur les ventes de maisons individuelles jusque-là en berne (+ 18%), s'accompagne d'une augmentation moyenne des prix de 2,5% (2,2% pour l'Ile-de-France et 1,8% pour la province). 369 500 nouveaux logements ont été mis en chantier dans l'année. Ce chiffre est toujours loin de l'objectif affiché de 500 000, mais il représente près de 10% de plus qu'en 2015, dont 72 300 en Ile-de-France.

Pour 2017, les incertitudes liées au contexte économique général, à la remontée des taux d'intérêts directeurs, aux élections de l'année et à leurs éventuelles implications fiscales rendent difficile une évaluation précise. Néanmoins un tout début d'année très dynamique, soutenu par des taux qui restent malgré tout bas, laisse prévoir un premier semestre positif puisque adossé à de nombreuses finalisations de transactions et envisager une année stable par rapport à 2016.

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.

- Selon l'observatoire Clameur, avec un taux de mobilité des locataires proche de 30% en 2016, l'activité du marché locatif privé s'est repliée, après une année 2015 de forte reprise (+ 12%). Toutefois, un tel taux de mobilité revient à dire que près d'un appartement sur trois aurait changé d'occupant.

Cette mobilité est alimentée par la démographie, par un meilleur moral des ménages, qui envisagent à nouveau de déménager, et par le dynamisme de l'accession à la propriété qui libère des logements à louer.

Après une année de contraction (- 1,1% en 2015), les loyers sont repartis à la hausse en 2016 (+1%). Cela étant, depuis 2013, la hausse des loyers de marché (+ 0,4% en moyenne) est systématiquement inférieure à l'inflation (+ 0,6% en moyenne).





## ÉDITORIAL

- Avec une collecte nette de 5,6 Mds€ en 2016, en progression de 30% par rapport à l'année 2015, les SCPI affichent un nouveau record depuis leur création il y a une quarantaine d'années. Amorcée en 2010, cette montée en puissance confirme leur attractivité remarquable et leur dynamisme.

La progression de la collecte concerne essentiellement les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 4,63%, favorable par rapport aux placements à capital garanti. Elles enregistrent un montant de collecte nette de 5,3 Mds€ (+ 31% par rapport à 2015). A noter que les SCPI à dominante bureaux représentent à elles seules 3,1 Mds€.

Impulsée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 15% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 43,5 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 15 Mds€ il y a 10 ans.

Il faut également souligner la même tendance pour les OPCI « grand public » qui ont collecté 4 Mds€ en 2016, soit une hausse de 66% par rapport à 2015, et qui représentent désormais une capitalisation proche de 9 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse les 50 Mds€, ce qui place la France au second rang européen, derrière l'Allemagne.

- Concernant CILOGER HABITAT :

- Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2016 font ressortir une valorisation de 143,76 M€, en légère diminution globale de 0,79% par rapport à 2015, la valorisation des immeubles sis en Ile-de-France évoluant peu (-0,22%).

- Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires est au plus haut, 171 logements de CILOGER HABITAT (30% des logements) ont été libérés durant l'année 2016, et 168 ont été reloués. En fin d'année, 47 logements sont à relouer, contre 39 en début d'année. Toutefois, 12 logements sont provisoirement indisponibles à la location suite à des sinistres en cours de résolution à la clôture de l'exercice.

- A la clôture de l'exercice, le taux d'occupation financier s'établit à 91,44%, contre 94,61% à la clôture de l'exercice précédent.

Parallèlement, le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est de 98,52%, en progression d'un exercice à l'autre (97,79% en 2015).

- Le résultat de l'exercice est en progression de près de 8% (le résultat 2015 avait été impacté par des gros travaux sur le site de Maisons-Laffitte pour un montant total avoisinant 350 000 €). En conséquence, le revenu annuel mis en distribution a été rétabli à 13,20 €, en progression de près de 3% par rapport à l'exercice précédent.

- Le report à nouveau, très légèrement abondé, représente près de 10 mois de distribution, dont 9 mois conservé par prudence dans l'attente du dénouement de la 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 2016, 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 2016

- Date de création :	22 avril 2009
- Terme statutaire :	29 avril 2022
- Valeur de réalisation :	146 994 054 € soit 544,52 € par part
- Revenu brut distribué par part :	13,20 €
- Nombre d'associés :	2 909
- Nombre de parts :	269 952
- Patrimoine :	576 logements
- Date de location du dernier appartement :	16 juillet 2015
- Fin de l'engagement de conservation des parts :	16 juillet 2024

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	149 414 679	553,49
Valeur vénale / expertise	143 760 000	532,54
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>146 994 054</b>	<b>544,52</b>
Valeur de reconstitution	173 538 777	642,85

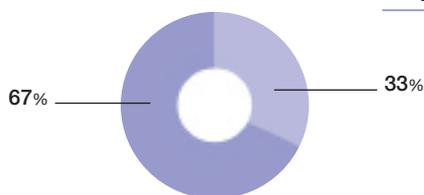
## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

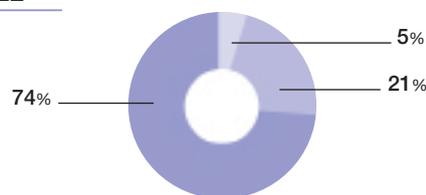
Le patrimoine de CILOGER HABITAT totalise 35 020 m<sup>2</sup>. Il est réparti en valeur vénale à 67% en région parisienne (hors Paris) et 33% en province.

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.

#### EN % DE LA VALEUR VÉNALE



● Ile-de-France (hors Paris)	95 740 000 €
○ Province	48 020 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>143 760 000 €</b>



● Zones A et Abis « Scellier »	106 210 000 €
○ Zone B1 « Scellier »	30 030 000 €
○ Zone B2 « Scellier »	7 520 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>143 760 000 €</b>

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 m<sup>2</sup>.



## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### L'EMPLOI DES FONDS En euros

	Total au 31/12/2015	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
<b>Fonds collectés</b>	<b>161 971 200</b>	-	<b>161 971 200</b>
+ Plus ou moins-values sur cession d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 15 497 404	-	- 15 497 404
- Achat d'immeubles	- 146 180 624	-	- 146 180 624
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers <sup>(1)</sup>	-	-	-
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>293 171</b>	-	<b>293 171</b>

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

Au 31 décembre 2016, 99,82% des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital (fonds collectés – commissions de souscription) ont 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 14 juin 2013, 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	<b>146 180 624</b>		
Valeur comptable nette	<b>146 180 624</b>		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	<b>143 760 000</b>		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	146 180 624		
- Provisions pour grosses réparations	-		
- Autres éléments d'actifs	3 234 054	3 234 054	3 234 054
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		143 760 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			153 645 000
- Commission de souscription théorique			16 659 723
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>149 414 679</b>	<b>146 994 054</b>	<b>173 538 777</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>553,49</b>	<b>544,52</b>	<b>642,85</b>

La valeur de reconstitution s'établit à 642,85 € par part, supérieure de 7,15% au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant les augmentations de capital.





## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016

	Prix de revient au 31/12/2016 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2016 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2016 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2015 en euros	Variation hors droits 2016/2015 en %
Ile-de-France (hors Paris)	94 852 750	95 740 000	0,94	102 309 000	95 950 000	- 0,22
Province	51 327 874	48 020 000	- 6,44	51 336 000	48 960 000	- 1,92
<b>TOTAUX</b>	<b>146 180 624</b>	<b>143 760 000</b>	<b>- 1,66</b>	<b>153 645 000</b>	<b>144 910 000</b>	<b>- 0,79</b>

Au 31 décembre 2016, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont inférieures de 1,66% à leur prix de revient.

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2016 font ressortir une valorisation de 143,76 M€, en légère diminution globale de 0,79% par rapport à 2015, la valorisation des immeubles sis en Ile-de-France évoluant peu (- 0,22%).

### LA GESTION IMMOBILIÈRE

Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires est au plus haut, 171 congés, soit 30% des logements, ont été réceptionnés durant l'année, et 168 logements ont été reloués. En fin d'exercice, 47 appartements sont disponibles à la location, contre 39 en début d'année. Toutefois, 12 logements sont provisoirement indisponibles à la location suite à des sinistres en cours de traitement.

Selon l'observatoire Clameur, avec un taux de mobilité des locataires proche de 30% en 2016, l'activité du marché locatif privé s'est repliée, après une année 2015 de forte reprise (+ 12%). Toutefois, un tel taux de mobilité revient à dire que près d'un appartement sur trois aurait changé d'occupant.

Cette mobilité est alimentée par la démographie, par un meilleur moral des ménages, qui envisagent à nouveau de déménager, et par le dynamisme de l'accession à la propriété qui libère des logements à louer.

Après une année de contraction (- 1,1% en 2015), les loyers sont repartis à la hausse en 2016 (+ 1%).

Dans 25 villes de plus de 100 000 habitants, la hausse dépasse 1,5%, comme à Mulhouse (+ 2,7%), Nice (+ 2,3%), Rennes, Rouen, Marseille (+ 2%), Bordeaux et Besançon (+ 1,8%), Le Havre, Saint-Denis, Nancy (+ 1,7%).

A Paris, en dépit de l'encadrement des loyers, les loyers augmentent de + 1%.

Cela étant, depuis 2013, la hausse des loyers de marché (+ 0,4% en moyenne) est systématiquement inférieure à l'inflation (+ 0,6% en moyenne).

Dans ce contexte, les professionnels commencent à s'alarmer d'une éventuelle pénurie de biens à louer. D'après l'observatoire Clameur, il existe une sévère crise quantitative de l'offre locative, notamment à Lille et Paris, du fait de la faiblesse de la construction mais aussi de « l'encadrement des loyers », en vigueur à Paris depuis le 1<sup>er</sup> août 2015 et annoncé à Lille pour début 2017.

La Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) du Grand Paris a estimé, dans un communiqué publié le 14 novembre, que 13% des mandats de gestion confiés par les propriétaires à ses adhérents s'étaient volatilisés depuis le 1<sup>er</sup> août 2015 : dans 53% des cas pour cause de vente, sinon pour passage à la location touristique, type Airbnb par exemple (23%).

La plupart des adhérents ont avoué avoir vendu leur logement destiné à la location pour acheter à l'étranger ou réinvestir en petite couronne parisienne.

Pour l'association Consommation logement et cadre de vie (CLCV), « il est encore trop tôt pour établir que l'encadrement des loyers a un effet sur l'offre ».





## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires est élevée, 171 logements de CILOGER HABITAT (30% des logements) ont été libérés durant l'année 2016, et 168 ont été reloués. Au total, au 31 décembre 2016, 47 logements sont à relouer, contre 39 en début d'année. Il faut toutefois noter que 10 appartements sur plusieurs sites sont provisoirement indisponibles à la location suite à des sinistres (essentiellement infiltrations d'eau), pour lesquels les travaux de réfection ne pourront être engagés qu'à l'issue des procédures d'expertise. Ces appartements devraient pouvoir être reloués au cours de l'année 2017.

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 CILOGER.

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.

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

Au 31 décembre 2016, le taux d'occupation financier s'établit à 91,44%, en contraction par rapport au début de l'année (94,61%). Calculé sur l'ensemble de l'année 2016, ce taux s'établit à 92,39%, proche du taux moyen 2015 (92,55%).

Le taux d'occupation physique se contracte également passant de 92,29% à 90,49% entre le début et la fin de l'exercice.

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est de 98,52%, en progression d'un exercice à l'autre (97,79% en 2015).

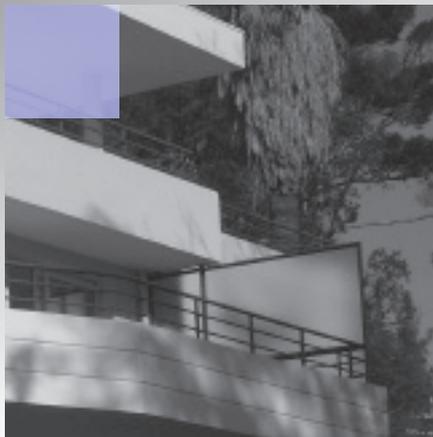
Les loyers facturés sur l'exercice 2016 s'établissent à 5 750 739 €, en légère diminution de 0,6%.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2015 pour 172 567 €, s'accroît au 31 décembre 2016 en valeur nette de 78 767 € pour atteindre 251 334 €. Vingt-deux dossiers d'impayés locataires représentent un peu plus de la moitié de cette somme provisionnée.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, CILOGER opte pour chaque nouveau dossier de locataire, sauf cas exceptionnels, au dispositif d'assurance « Garantie des 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 2016, 272 baux en cours, représentant 45% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations versées s'élèvent à 96 081 €, soit 1,67% de l'ensemble des loyers facturés. Les impayés de quatorze locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, et seront pris en charge à hauteur de 53 024 € (dont 17 333 € sur l'exercice).

A 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 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 s'élève à 3 571 341 €, en progression de près de 8% par rapport à 2015. En conséquence, le revenu annuel mis en distribution a été porté de 12,90 € à 13,20 €. Le report à nouveau, très légèrement augmenté, représente près de 10 mois de distribution, dont 9 mois conservé par prudence dans l'attente du dénouement de la procédure concernant le programme de Maisons-Laffitte.

Le résultat de l'exercice s'établit à 3 571 341 €, en augmentation de 7,8% par rapport à l'exercice précédent. Si les loyers facturés sont en légère diminution annuelle de 0,6%, l'exercice 2016 a bénéficié de reddition de charges sur les années antérieures, donc de produits supplémentaires, pour un montant de l'ordre de 190 K€. Pour ce qui concerne les charges, les impôts fonciers sont passés de 343 K€ en 2015 à 485 K€, hausse induite par la diminution attendue des exonérations de taxes foncières sur les immeubles du patrimoine. Cet impact a toutefois été compensé par l'absence en 2016 de grosses réparations (l'exercice 2015 avait supporté des travaux d'un montant de 350 794 € sur les parties communes ou privatives extérieures du site de Maisons-Laffitte).

Les produits de l'activité immobilière représentent la quasi-intégralité des produits, les revenus financiers sécurisés tirés du placement de la trésorerie étant anecdotiques dans un contexte de taux très faibles voire négatifs. De fait, les produits financiers sont passés de 7 890 € en 2015 à 661 € en 2016.

Le revenu mis en distribution au titre de chacun des trimestres de l'exercice est resté inchangé à 3,30 € par part. Au total, le revenu distribué en 2016, s'élève à 13,20 €, en augmentation de 2,3% par rapport à 2015. Il retrouve ainsi son niveau de l'exercice 2014.

Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 13,23 €. L'augmentation du résultat a donc également permis d'augmenter très légèrement le report à nouveau.

Au 31 décembre 2016, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 2 940 883 €, soit 10,89 € par part. Il représente une réserve de l'ordre de 10 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 calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2016, 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.

Enfin, il faut 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
2012	-	6,00	-	-	1,00%	1,46
2013	-	11,75	-	-	1,96%	1,17
2014	-	13,20	-	-	2,20%	11,50
2015	-	12,90	-	-	2,15%	10,86
<b>2016</b>	-	<b>13,20</b>	<b>500,01</b>	<b>2,64%</b>	<b>2,20%</b>	<b>10,89</b>

(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 rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

(4) Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix de souscription de l'augmentation de capital (600 €/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 31/12/2012	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
Au 31/12/2015	Société fermée	269 952	134 976 000	161 971 200
<b>Au 31/12/2016</b>	<b>Société fermée</b>	<b>269 952</b>	<b>134 976 000</b>	<b>161 971 200</b>

### L'ÉVOLUTION DU CAPITAL En euros

Date de création : 22 avril 2009 - Capital initial : 760 000 euros - Nominal de la part : 500,00 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
2012	134 976 000	-	269 952	2 878	-	-
2013	134 976 000	-	269 952	2 884	-	-
2014	134 976 000	-	269 952	2 893	-	-
2015	134 976 000	-	269 952	2 900	-	-
<b>2016</b>	<b>134 976 000</b>	<b>-</b>	<b>269 952</b>	<b>2 909</b>	<b>-</b>	<b>500,01</b>

## 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. Les premiers échanges depuis la création de la SCPI ont eu lieu au cours des deux dernières confrontations de l'année, et un premier prix d'exécution a été établi à 452,90 €.

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.

Aucune part n'ayant été inscrite sur le registre d'ordres d'achats pour les deux premières confrontations trimestrielles (mars et juin), il n'y a pas eu de transactions. 20 parts ont été échangées lors des deux dernières confrontations trimestrielles de l'année (septembre et décembre) pour un montant total de 10 000 €. Il s'agit des premiers échanges constatés sur le marché secondaire organisé de CILOGER HABITAT.

Le prix d'exécution fixé lors de la dernière confrontation de l'année s'établit à 452,90 € (soit un prix acheteur de 500,01 €). Il représente une décote de 17% par rapport à la valeur de réalisation de la société.

Au 31 décembre 2016, 117 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 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
2012	-	-	0	324
2013	-	-	53	749
2014	-	-	145	881
2015	-	-	78	904
<b>2016</b>	<b>20</b>	<b>0,01%</b>	<b>117</b>	<b>1 411</b>

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



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## LES COMPTES

### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	146 180 624	143 760 000	146 180 624	144 910 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>146 180 624</b>	<b>143 760 000</b>	<b>146 180 624</b>	<b>144 910 000</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	53 713	53 713	52 023	52 023
<b>Créances</b>				
Locataires et créances rattachées	393 948	393 948	281 924	281 924
Autres créances	6 462 729	6 462 729	5 367 103	5 367 103
Provisions pour dépréciation des créances	- 251 334	- 251 334	- 172 567	- 172 567
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Titres de créances négociables	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	4 926 549	4 926 549	5 208 122	5 208 122
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>- 644 469</b>	<b>- 644 469</b>	<b>- 644 469</b>	<b>- 644 469</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 515 209	- 515 209	- 530 756	- 530 756
Dettes d'exploitation	- 7 191 873	- 7 191 873	- 6 335 301	- 6 335 301
Dettes diverses	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>3 234 054</b>	<b>3 234 054</b>	<b>3 226 080</b>	<b>3 226 080</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>149 414 679</b>		<b>149 406 704</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>146 994 054</b>		<b>148 136 080</b>



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## LES COMPTES

### LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
<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>Ecart 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	3 103 471	- 170 562	-	2 932 909
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	-	-	3 571 341	3 571 341
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 3 563 366	- 3 563 366
Résultat de l'exercice précédent	3 311 818	- 3 311 818	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 3 482 381	3 482 381	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>149 406 704</b>	<b>- 0</b>	<b>7 974</b>	<b>149 414 679</b>

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2017



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## LES COMPTES

### COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>PRODUITS</b>				
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		<b>6 668 003</b>		<b>6 525 079</b>
Produits de l'activité immobilière	6 477 587		6 519 059	
- Loyers	5 750 739		5 782 632	
- Charges facturées	726 848		736 427	
Produits des activités annexes	190 416		6 021	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>34 869</b>		<b>9 561</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	34 868		9 559	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	1		2	
<b>Produits financiers</b>		<b>661</b>		<b>7 890</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>-</b>		<b>45 858</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>6 703 533</b>		<b>6 588 387</b>
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>6 703 533</b>		<b>6 588 387</b>

	31/12/2016		31/12/2015	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>CHARGES</b>				
<b>Charges immobilières</b>		<b>2 168 003</b>		<b>2 348 773</b>
- Charges ayant leur contrepartie en produits	726 848		736 427	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	295 986		325 300	
- Grosses réparations	-		350 794	
- Autres charges immobilières non récupérables	1 145 169		936 252	
<b>Charges d'exploitation</b>		<b>964 190</b>		<b>927 796</b>
- Rémunération de la société de gestion	769 668		780 241	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	70 887		53 743	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	113 635		83 812	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
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>3 132 193</b>		<b>3 276 569</b>
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		<b>3 571 341</b>		<b>3 311 818</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>6 703 533</b>		<b>6 588 387</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 « Liste des immobilisations » 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 1 402 euros sur l'exercice.

- **Engagements hors bilan** : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 1 377 638 euros.



# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ En euros

	Cumul brut au 31/12/2015	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2016
- Terrains et constructions	146 180 624	-	-	-	146 180 624
- Agencements et installations	-	-	-	-	-
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
<b>TOTAL actif immobilisé</b>	<b>146 180 624</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>146 180 624</b>

## RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
- Habitations	146 180 624	143 760 000	146 180 624	144 910 000
<b>TOTAL</b>	<b>146 180 624</b>	<b>143 760 000</b>	<b>146 180 624</b>	<b>144 910 000</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
- Habitations	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>146 180 624</b>	<b>143 760 000</b>	<b>146 180 624</b>	<b>144 910 000</b>

## LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2016

Localisation et Zonage Scellier (1)	Type (2)	Surface en m <sup>2</sup>	Nbre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'acquisition	Acomptes versés hors droits	Travaux	Prix de revient 2016	Prix de revient 2015	Estimation hors droits au 31/12/2016	Estimation droits inclus au 31/12/2016	Estimation hors droits au 31/12/2015	Variation 2016/2015 estimation hors droits
<b>Adresses</b>														
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	11 520 000	12 316 000	11 500 000	0,17%
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	10 920 000	11 670 000	11 000 000	-0,73%
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	1 940 000	2 070 000	1 950 000	-0,51%
Pantin (93) 11/13, rue Gutenberg	IDF - A Ap	1 138	15	30/09/2010	20/03/2013	5 319 833	5 319 833		5 319 833	5 319 833	5 450 000	5 820 000	5 440 000	0,18%
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	6 260 000	6 690 000	6 250 000	0,16%
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	5 350 000	5 970 000	6 386 000	6 000 000	-0,50%

(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 2016

Localisation et Zonage Scellier (1)	Type (2)	Surface en m <sup>2</sup>	Nbre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'acquisition	Acomptes versés hors droits	Travaux	Prix de revient 2016	Prix de revient 2015	Estimation hors droits au 31/12/2016	Estimation droits inclus au 31/12/2016	Estimation hors droits au 31/12/2015	Variation 2016/2015 estimation hors droits
<b>Adresses</b>														
Marseille (13) PR - B1 336/338, avenue de Mazargues	Ap	1 474	20	20/12/2010	12/12/2012	6 633 900	6 633 900		6 633 900	6 633 900	6 210 000	6 640 000	6 590 000	- 5,77%
Le-Port -Marly (78) IDF - A 32, rue du Val André	Ap	1 154	22	21/12/2010	10/12/2012	5 764 084	5 764 084		5 764 084	5 764 084	5 670 000	6 060 000	5 710 000	- 0,70%
Argenteuil (95) IDF - A 23, rue Henri Barbusse	Ap	1 170	17	23/12/2010	05/07/2012	4 370 539	4 370 539		4 370 539	4 370 539	4 300 000	4 590 000	4 400 000	- 2,27%
Thoiry (01) PR - A 678/704 rue Briand Stresemann	Ap	1 105	15	23/12/2010	04/05/2012	4 350 000	4 350 000		4 350 000	4 350 000	4 290 000	4 580 000	4 440 000	- 3,38%
Chatou (78) IDF - A 12, place Maurice Berteaux	Ap	708	12	30/12/2010	22/10/2012	4 167 242	4 167 242		4 167 242	4 167 242	4 130 000	4 410 000	4 160 000	- 0,72%
Yerres (91) IDF - A 22, rue de la Sablière - 103, rue Raymond Poincaré	Ap	1 045	16	02/03/2011	04/07/2012	4 014 845	4 014 845		4 014 845	4 014 845	4 020 000	4 290 000	4 020 000	0,00%
Lagny-sur-Marne (77) IDF - A 57, quai du Pré Long	Ap	1 725	23	05/04/2011	10/01/2013	6 937 842	6 937 842		6 937 842	6 937 842	6 610 000	7 060 000	6 500 000	1,69%
Reims (51) PR - B2 3, rue Gêrueze	Ap	1 083	22	27/07/2011	08/01/2013	3 317 775	3 317 775		3 317 775	3 317 775	2 880 000	3 080 000	2 910 000	- 1,03%
Angers (49) PR - B2 93, boulevard Germaine Tillon 3/11, rue Joséphine Baker	Ap	1 808	29	21/09/2011	05/03/2013	5 294 000	5 294 000		5 294 000	5 294 000	4 640 000	4 960 000	4 910 000	- 5,50%
Quincy-sous-Sénart (91) IDF - A 8, route de Combs-la-Ville - 7, rue de la Marné	Ap	1 382	20	27/09/2011	28/11/2012	4 803 000	4 803 000		4 803 000	4 803 000	4 560 000	4 870 000	4 710 000	- 3,18%
Maisons-Laffitte (78) IDF - A bis 35 bis /45, rue du Mesnil	Ap	3 065	52	26/10/2011	11/06/2014	18 429 060	18 429 060	107 514	18 536 574	18 536 574	17 630 000	18 850 000	17 540 000	0,51%

(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 2016

Localisation et Zonage Scellier (1)	Type (2)	Surface en m <sup>2</sup>	Nbre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'acquisition	Acomptes versés hors droits	Travaux	Prix de revient 2016	Prix de revient 2015	Estimation hors droits au 31/12/2016	Estimation droits inclus au 31/12/2016	Estimation hors droits au 31/12/2015	Variation 2016/2015 estimation hors droits	
<b>Adresses</b>															
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	3 966 323	3 510 000	3 750 000	3 510 000	0,00%	
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	2 000 000	1 680 000	1 796 000	1 680 000	0,00%	
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	3 078 976	2 970 000	3 180 000	3 070 000	-3,26%	
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	6 830 000	7 310 000	6 900 000	-1,01%	
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	4 600 000	4 490 000	4 800 000	4 400 000	2,05%
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	3 210 000	3 430 000	3 180 000	0,94%	
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	2 710 000	2 900 000	2 770 000	-2,17%	
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	1 500 000	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	7 590 000	8 110 000	7 610 000	-0,26%	
St-Herblain (44) 44, rue Théophile Guillo	PR - B1	Ap	440	7	28/03/2012	16/09/2013	1 410 489	1 410 489	1 410 489	1 410 489	1 260 000	1 340 000	1 260 000	0,00%	
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	1 110 000	1 187 000	1 110 000	0,00%	
<b>TOTAL Immobilisations</b>			<b>35 020</b>	<b>576</b>			<b>146 061 150</b>	<b>146 061 150</b>	<b>119 474</b>	<b>146 180 624</b>	<b>146 180 624</b>	<b>143 760 000</b>	<b>153 645 000</b>	<b>144 910 000</b>	<b>-0,79%</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 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>		
- Fonds de roulement sur charges	53 713	52 023
- Autres créances	-	-
<b>Créances de l'actif circulant</b>		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	393 948	281 924
- Créances fiscales	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	5 689 879	4 609 089
- Autres créances	772 850	758 014
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>6 910 390</b>	<b>5 701 050</b>

## DÉTAIL DES DETTES En euros

	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
<b>Dettes</b>		
- Dettes financières	515 209	530 756
- Dettes fournisseurs	3 577 862	2 874 153
- Dettes sur immobilisations	40 148	336 445
- Autres dettes d'exploitation	2 640 541	2 219 668
- Dettes aux associés	932 295	905 034
- Dettes fiscales	1 027	-
- Autres dettes diverses	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>7 707 082</b>	<b>6 866 057</b>

## VARIATION DES PROVISIONS En euros

	Cumul brut au 31/12/2015	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2016
- Dépréciation des créances	172 567	113 635	34 868	-	251 334
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	644 469	-	-	-	644 469

## VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES En euros

	2016	2015
- Impôts et taxes non récupérables	485 579	342 970
- Solde de charges de redditions (1)	15 603	-
- Charges sur locaux vacants	67 908	56 028
- Travaux de remise en état	295 986	325 300
- Gros entretiens	-	350 794
- Charges non récupérables	576 079	537 254
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>1 441 155</b>	<b>1 612 346</b>

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 190 416 euros pour l'année 2016.

## VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES En euros

	2016	2015
- Impôts et taxes diverses	89 209	94 133
- Charges immobilières refacturables	633 925	638 642
- Autres charges refacturables	3 714	3 653
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>726 848</b>	<b>736 427</b>

## VENTILATION HONORAIRES ET AUTRES FRAIS D'EXPLOITATION En euros

	2016	2015
- Honoraires Commissaires aux comptes	11 806	15 055
- Honoraires Experts immobiliers	20 087	27 000
- Autres honoraires	-	-
- Cotisation AMF	1 500	1 500
- Autres frais	37 493	10 188
<b>TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS</b>	<b>70 887</b>	<b>53 743</b>



## LES AUTRES INFORMATIONS

### ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES En euros

	2012		2013		2014		2015		2016	
	€ 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	4,05	63,20%	14,04	81,03%	20,51	61,45%	21,44	99,08%	22,01	99,99%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	2,36	36,80%	0,13	0,76%	0,06	0,19%	0,03	0,14%	0,00	0,01%
- Produits divers	0,00	0,00%	3,15	18,20%	12,80	38,36%	0,17	0,78%	0,00	0,00%
<b>TOTAL DES PRODUITS</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>21,64</b>	<b>100,00%</b>	<b>22,01</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>										
- Commission de gestion	0,89	13,81%	1,80	10,36%	2,70	8,10%	2,89	13,35%	2,85	12,95%
- Autres frais de gestion	0,50	7,74%	1,28	7,39%	0,45	1,34%	0,24	1,09%	0,30	1,36%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,03	0,53%	0,21	1,19%	0,78	2,34%	2,50	11,57%	1,10	4,98%
- Charges locatives non récupérées	0,62	9,64%	2,44	14,06%	3,34	10,02%	3,47	16,03%	4,24	19,27%
<b>Sous-total charges externes</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>	<b>9,10</b>	<b>42,04%</b>	<b>8,49</b>	<b>38,57%</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	0,04	0,56%	0,15	0,86%	2,57	7,69%	0,28	1,27%	0,29	1,33%
<b>Sous-total charges internes</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>0,28</b>	<b>1,27%</b>	<b>0,29</b>	<b>1,33%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</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>9,37</b>	<b>43,31%</b>	<b>8,78</b>	<b>39,89%</b>
<b>RÉSULTAT</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>	<b>12,27</b>	<b>56,69%</b>	<b>13,23</b>	<b>60,11%</b>
- Variation report à nouveau	- 1,66	- 25,91%	- 0,30	- 1,70%	10,33	30,95%	- 0,63	- 2,92%	0,03	0,13%
- Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux	6,00	93,62%	11,75	67,83%	13,20	39,56%	12,90	59,61%	13,20	59,97%
- Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux	4,87	75,99%	11,67	67,37%	13,16	39,44%	12,90	59,61%	13,20	59,97%



## 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 délégués.

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 2016, 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.

Le rapprochement des sociétés CILOGER et AEW Europe est en voie de concrétisation.

CILOGER deviendrait AEW CILOGER mais les équipes s'occupant de nos SCPI resteront les mêmes ce qui nous satisfait.

Ce sujet sera plus explicité dans notre rapport à l'assemblée générale extraordinaire.

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.

## • Evaluations du patrimoine

Encore soutenu par des taux d'intérêt très bas, le marché de l'immobilier résidentiel ancien a enregistré en 2016 un nombre de transactions en hausse de 8% par rapport à 2015. Si la progression est moins importante que celle observée entre 2015 et 2014 (+15%), le volume des ventes a toutefois atteint un record à 845 000 transactions. Dans ce marché acheteur les prix ont gagné 1,8% en moyenne nationale sur l'ensemble de l'année.

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2016 font ressortir une valorisation en légère diminution de 0,8% par rapport à l'année 2015, ce qui à ce niveau de variation est peu significatif.

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

Même si le terme de notre SCPI est encore un peu lointain (2022), ces estimations, qui ne sont que des estimations, ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2016 est proche de 545 euros pour un prix de souscription à l'origine de 600 euros.

Toutefois, nous ne pouvons faire un point complet sur notre investissement que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et les acomptes distribués, sans oublier d'y intégrer l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié.

## • Gestion immobilière

Au 31 décembre 2016, le nombre d'appartements loués est de 529 sur 576, soit 92% du nombre de logements, chiffre en légère diminution par rapport à la fin de l'année 2015 (93%).

Toutefois, il faut relever que parmi les 47 logements à relouer au 31 décembre 2016, 12 sont bloqués pour cause de travaux suite à des sinistres (essentiellement dégâts des eaux).

Si à l'échelon national un tiers des locataires ont déménagé en cours d'année, le taux de notre SCPI se situe à 30% (171 logements libérés), soit un peu en deçà.

Les loyers facturés en 2016 s'établissent à 5 750 739 euros, en légère diminution de 0,6% par rapport à 2015 (- 31 893 €).

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 272 dossiers locataires représentant près de la moitié du potentiel locatif de notre SCPI. Durant l'année, quatorze dossiers représentant 53 024 euros ont été déclarés en sinistres à l'assureur (pour des cotisations de 96 081 euros).





# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

## • 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 2016, 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 euros par part est gardée en réserve dans l'attente de l'issue de ces procédures. Compte tenu de la complexité du dossier, il est quasi-certain que ces procédures vont 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.

## • Résultat de l'exercice

Pour son huitième exercice social, notre SCPI dégage un résultat de 3 571 341 euros, en progression de 7,8% par rapport à l'exercice précédent.

Cette progression est cependant plutôt due à une diminution des charges qu'à une augmentation des produits.

En effet, si les loyers facturés sont en légère diminution de 0,6% (-31 893 €), il n'y a pas eu de charges pour grosses réparations en 2016 alors qu'en 2015 elles s'élevaient à 350 794 euros (coût de la deuxième et dernière phase de travaux d'achèvement sur le site de Maisons-Laffitte).

Au total, la distribution de l'année s'élève à 13,20 euros par part, et retrouve son niveau de l'exercice 2014.

Ce montant distribué est à comparer avec un résultat de 13,23 euros par part. Le report à nouveau (réserves) a donc été très légèrement abondé.

Au 31 décembre 2016, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 2 940 883 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 faut noter qu'à ce niveau de distribution, le rendement de la part calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,20%, taux satisfaisant pour une SCPI fiscale dans les conditions de marché actuelles.

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.

Tous les logements ont été loués au moins une fois depuis le 16 juillet 2015. Les associés, pour éviter un redressement fiscal, doivent donc garder leurs parts jusqu'au 17 juillet 2024.

Compte tenu du délai de location de neuf 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.

## • Contrôle et Audit

Nous avons noté que conformément à ses obligations réglementaires, la société CILOGER, société de gestion 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.

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 reconvoque 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 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 2016, 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 oeuvre 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.

- Comme indiqué dans l'annexe, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le plan comptable des S.C.P.I. (Règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999). Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.
- L'annexe expose les règles générales d'évaluation retenues pour présenter les valeurs estimées des immeubles dans l'état du patrimoine. Nos travaux sur ces informations ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles déterminée par la société de gestion 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 dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 3 mai 2017

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 S.C.P.I. 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, 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 certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en oeuvre 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 S.A.

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la S.C.P.I. verse à la société de gestion CILOGER S.A. 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 2016.
- 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 2016 s'élève à 769 668 €.

Paris La Défense, le 3 mai 2017

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Pascal LAGAND  
*Associé*



## LES RÉOLUTIONS

### RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 9 JUIN 2017

#### 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 2016 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 2016 à :

- valeur comptable : 149 414 679 euros, soit 553,49 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 146 994 054 euros, soit 544,52 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 173 538 777 euros, soit 642,85 euros pour une part.

#### Quatrième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 3 571 340,53 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 2 932 908,85 euros, forme un revenu distribuable de 6 504 249,38 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 2 940 882,98 euros.

#### Cinquième résolution

L'assemblée générale, constatant que le mandat d'expert externe en évaluation immobilière de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée, décide de renouveler ledit mandat.

Conformément aux dispositions légales, l'expert externe est renouvelé pour une période de cinq exercices sociaux. Son mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

#### Sixième résolution

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





# CILOGER HABITAT

Société Civile de Placement Immobilier  
au capital de 134 976 000 euros

Siège social :  
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 78 40 53 00  
[www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

Signatory of:  
 **PRI** Principles for  
Responsible  
Investment

