



CILOGER HABITAT

RAPPORT ANNUEL
2015

CILOGER

SCPI DE LOGEMENTS DE TYPE « SCELLIER »



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE ■

Société de Gestion CILOGER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 450 000 euros
Siège social : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Directoire

Président : Madame Isabelle ROSSIGNOL
Secrétaire général : Monsieur Tristan MAHAUT
Directeur financier : Monsieur Philippe SILVA

Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Alain BROCHARD
Vice-président : Monsieur Daniel ROY
Membres du Conseil :
Madame Elisabeth SABBAAH
Monsieur François BOISSEAU
Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA
Monsieur Vincent PENIN
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT
SF 2, représentée par Monsieur Bruno JULIEN

SCPI CILOGER HABITAT

Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Guy GILLODES
Vice-président : Monsieur Georges DAJJAT
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

RAPPORT DE GESTION

Éditorial page 1
Chiffres clés page 3
Le patrimoine immobilier page 3
Les résultats et la distribution page 7
Le marché des parts page 8

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes page 9
L'annexe aux comptes annuels page 12

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers page 17

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

page 18

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 19

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels page 21
Le rapport spécial page 22

LES RÉOLUTIONS

page 23





ÉDITORIAL ■

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de CILOGER HABITAT, au titre de l'exercice qui s'est clos le 31 décembre 2015.

- Le volume des ventes de logements anciens s'est fortement repris en 2015 et plus particulièrement au second semestre, avec près de 800 000 logements vendus durant l'année. Soit une progression de l'ordre de 15% par rapport à 2014, et un chiffre qui se rapproche du record de 821 000 atteint en 2006.

Le niveau historiquement bas des taux d'intérêt qui perdure, en moyenne 2,2% au 4^{ème} trimestre pour un emprunt sur 20 ans, a procuré un surcroît de pouvoir d'achat de l'ordre de 14% qui a largement contribué à soutenir le marché. De fait, les acheteurs ont cessé d'anticiper des baisses de prix et semblent ne plus être enclins à attendre pour réaliser un projet d'achat, et ce en dépit du niveau élevé du chômage qui pourrait constituer un frein.

Quant au prix des appartements, même si un frémissement de retournement de tendance a été enregistré au second semestre 2015, ils ont continué leur consolidation sur l'année : - 0,8% en France, - 0,6% en province et - 1% en Ile-de-France. Concernant cette dernière région, si à Paris les prix des appartements sont en légère progression (+ 0,4%), la baisse des prix est légèrement plus accentuée en grande couronne (- 2,4%) qu'en petite couronne (- 2%).

Toutefois, des disparités géographiques subsistent, et si la région parisienne et les grandes villes sont en règle générale plus résistantes, la baisse des prix n'est probablement pas achevée dans les zones plus rurales.

Pour 2016, l'activité devrait continuer à être soutenue notamment par les taux de crédits faibles, entraînant une motivation des demandes d'achat. Toutefois, bémol de taille, le contexte économique et social reste incertain. Il influe sur la confiance des ménages et rend persistantes les fragilités du marché.

Ainsi, les prévisions d'évolutions des prix divergent selon les spécialistes, notamment sur l'Ile-de-France, certains anticipant une hausse de 3% et d'autres une poursuite modérée de la baisse de 0,8%.

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.

- Si l'activité locative est repartie en 2015, les loyers de marché ont a contrario d'une manière générale fortement baissé, pour s'adapter à une demande dont le pouvoir d'achat s'est détérioré et pour sécuriser la location des logements. Cette contraction, d'une ampleur inédite depuis 1998, touche plus particulièrement les petites surfaces (studios et deux pièces).

De plus, la vacance locative continue en moyenne à s'accroître, notamment en raison de l'application de la réduction du délai de préavis à un mois, contre trois mois auparavant, dans les communes de plus de 50 000 habitants répertoriées dans 28 agglomérations hexagonales.

Dans ce contexte, la concurrence entre logements récents et anciens s'exacerbe, et la relocation des logements, tant commercialement qu'administrativement, est plus complexe. Les logements doivent ainsi systématiquement être remis sur le marché en bon état afin d'accélérer leur relocation.

- Dans un environnement marqué par la baisse sensible des rendements obligataires et la volatilité élevée des cours de bourse, les SCPI font figure de valeur refuge.

L'année 2015 marque ainsi un nouveau record historique du montant de capitaux investis en SCPI. Avec un montant national de 4,97 Mds€, la collecte brute des SCPI bondit de 46% par rapport à 2014. Jamais depuis la création des SCPI, il y a 40 ans, la collecte n'avait atteint un tel montant.





ÉDITORIAL ■

Cette progression de la collecte concerne essentiellement les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 4,85%, remarquable dans le contexte économique. Elles enregistrent un montant de collecte nette de 4,06 Mds€ (+ 49% par rapport à 2014).

Quant aux SCPI consacrées aux dispositifs fiscaux, elles connaissent également une progression de leur collecte nette à 215 M€ (+ 9%) grâce aux SCPI Pinel, de Déficit foncier et dans une moindre mesure Malraux.

Dynamisée 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 37,9 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 15 Mds€ il y a 10 ans.

• Concernant CILOGER HABITAT :

- Le patrimoine de votre SCPI, a encore plutôt bien résisté à la tendance observée au niveau national. Les expertises de la fin de l'année font globalement ressortir une valorisation en recul contenu de 0,48%.
- Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué le 11 juin 2015. Si 163 congés ont été réceptionnés durant l'année, 191 logements ont été loués. En fin d'exercice, 39 appartements sont disponibles à la location, contre 67 en début d'année.

- Au 31 décembre 2015, le taux d'occupation financier s'établit à 94,61%, en progression par rapport au début de l'année (87,74%). Calculé sur l'ensemble de l'année 2015, ce taux s'établit à 92,55%. Parallèlement, le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure élevé, à 97,79%, stable d'un exercice à l'autre.

- Le résultat de l'exercice a été impacté par la deuxième et dernière phase de 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 ponctuellement abaissé de 13,20 € à 12,90 €. Le report à nouveau, légèrement sollicité, 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 2015, un associé bénéficie donc de la réduction d'impôt de 150 € 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 2015

- Date de création :	22 avril 2009
- Terme statutaire :	29 avril 2022
- Valeur de réalisation :	148 136 080 € soit 548,75 € par part
- Nombre d'associés :	2 900
- Nombre de parts :	269 952
- Patrimoine :	576 logements
- Date de location du dernier appartement :	16 juillet 2015

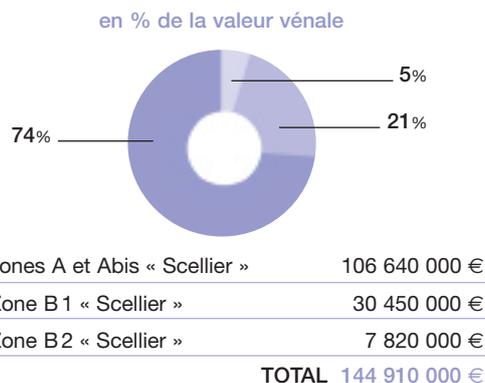
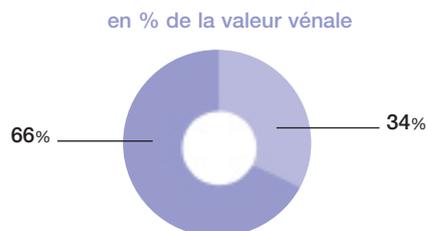
En euros	Global	Par part
Valeur comptable	149 406 704	553,46
Valeur vénale / expertise	144 910 000	536,80
Valeur de réalisation	148 136 080	548,75
Valeur de reconstitution	174 764 469	647,39

LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Répartition géographique du patrimoine

Le patrimoine de CILOGER HABITAT totalise 34 947 m². Il est réparti en valeur vénale à 66% en région parisienne (hors Paris) et 34% en province.

Toujours en valeur vénale, les logements sont situés à 74% en zones A et A bis du dispositif Scellier, à 21% en zone B1 et à 5% en zone B2.



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.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

L'emploi des fonds En euros

	Total au 31/12/2014	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
Fonds collectés	161 971 200	-	161 971 200
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 15 497 404	-	- 15 497 404
- Achat d'immeubles	- 146 175 524	- 5 100	- 146 180 624
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers (1)	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	298 271	- 5 100	293 171

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

Au 31 décembre 2015, 99,80% 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	146 180 624		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	144 910 000		
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	3 226 080	3 226 080	3 226 080
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		144 910 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			154 761 000
- Commission de souscription théorique			16 777 389
TOTAL GLOBAL	149 406 704	148 136 080	174 764 469
NOMBRE DE PARTS	269 952	269 952	269 952
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	553,46	548,75	647,39

La valeur de reconstitution s'établit à 647,39 € par part, supérieure de 7,9% au prix de souscription de 600,00 euros en vigueur durant les augmentations de capital.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2015

	Prix de revient au 31/12/2015 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2015 en euros	Variation Expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2015 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2014 en euros	Variation hors droits 2015/2014 en %
Ile-de-France (hors Paris)	94 852 750	95 950 000	1,16	102 489 000	96 190 000	- 0,25
Province	51 327 874	48 960 000	- 4,61	52 272 000	49 422 000	- 0,93
TOTAUX	146 180 624	144 910 000	- 0,87	154 761 000	145 612 000	- 0,48

Au 31 décembre 2015, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont inférieures de 0,9% à leur prix de revient.

Le patrimoine, localisé aux deux-tiers en Ile-de-France, a globalement plutôt bien résisté à la consolidation observée au niveau national. Les expertises font ressortir une valorisation hors droits de 144 910 000 €, en recul limité de 0,48%.

La gestion immobilière

Tous les logements ont fait l'objet d'un premier bail. Si 163 congés ont été réceptionnés durant l'année, 191 logements ont été loués. En fin d'exercice, 39 appartements sont disponibles à la location, contre 67 en début d'année.

Fait marquant de l'année, la mobilité des locataires s'est nettement accentuée en France. Près d'un locataire sur trois a déménagé durant l'année, soit un bond de 10% sur un an, note l'observatoire « Clameur ». Les raisons sont multiples : l'amélioration du moral des Français, une démographie dynamique et une reprise économique qui se dessine.

Le phénomène a impacté la plupart des régions de l'Hexagone. Seule exception l'Ile-de-France (- 0,3%), qui souffre d'un déficit de logements locatifs n'incitant guère les locataires à déménager.

Parallèlement, les bailleurs ont consenti des diminutions de loyers pour sécuriser la location de leurs biens et limiter le risque d'impayés. Ainsi, les loyers ont baissé notablement de 1,1% de janvier à décembre 2015, après des hausses annuelles atteignant 4% de 1998 à 2006. Les loyers de marché continuent de s'effriter depuis plusieurs années, ce qui n'avait pas été observé depuis 1998. Cette baisse de loyers s'explique avant tout par la crise économique, et la progression du chômage qui a dégradé le pouvoir d'achat de nombreux candidats à la location.

Ce sont surtout les petites surfaces qui ont été les plus touchées. Les studios ont ainsi vu leur loyer baisser de 2,7% et les deux pièces de 1,3% depuis le début de l'année.

Ce mouvement a impacté une grande partie du territoire. Selon Clameur, dans 85% des villes comptant plus de 148 000 habitants, les loyers ont accusé une baisse en 2015, comme par exemple à Marseille (- 5,2%) ou Lyon (- 3,6%).

Cette baisse généralisée des loyers qui semble s'installer dans le paysage immobilier n'est pas sans conséquence sur l'état du parc locatif. Faute de pouvoir augmenter les loyers, les bailleurs ne sont pas enclins à rénover leur logement. Pour preuve : seuls 16% des logements ont fait l'objet de travaux d'amélioration et d'entretien en 2015, un chiffre en baisse perpétuelle depuis les années 2008-2009 où plus d'un logement loué sur trois avait été rénové à l'époque. Le parc locatif continuera donc à se dégrader augmentant ainsi la vacance locative, les locataires étant de plus en plus exigeants sur l'état du logement qui leur est proposé.

Dans ce contexte, la concurrence entre logements récents et anciens s'exacerbe, et la relocation des logements, tant commercialement qu'administrativement, est plus complexe. Les logements doivent ainsi systématiquement être remis sur le marché en bon état afin d'accélérer leur relocation.

Ainsi, durant l'année 2015, ce sont 42 909 € (0,16 € par part) qui ont été engagés par CILOGER HABITAT, essentiellement sur deux sites, pour la réfection de 13 logements.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

A l'instar de ce qui est observé au niveau national, le taux de rotation des locataires de CILOGER HABITAT augmente sensiblement par rapport à l'exercice précédent : 28% contre 23%. La durée moyenne de vacance entre deux locataires s'établit à 3 mois.

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 exclure d'immeubles.

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

Au 31 décembre 2015, le taux d'occupation financier s'établit à 94,61%, en progression par rapport au début de l'année (87,74%). Calculé sur l'ensemble de l'année 2015, ce taux s'établit à 92,55%.

Le taux d'occupation physique progresse également passant de 87,82% à 92,29% entre le début et la fin de l'exercice.

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est de 97,79%, stable d'un exercice à l'autre (97,77% en 2014).

Si 163 congés ont été réceptionnés durant l'année, 191 logements ont été loués (dont 4 à prise d'effet en 2016). Au total, au dernier jour du trimestre, 39 appartements restent à louer, contre 67 en début d'année.

Tous les logements vacants au 1^{er} janvier 2015 du programme de Maisons-Laffitte ont été loués durant l'exercice. Le dernier logement de la SCPI à faire l'objet d'un premier bail a été loué le 11 juin 2015 avec une prise d'effet au 16 juillet 2015.

Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont effectuées par des agents immobiliers locaux. Des actions commerciales (honoraires locataires offerts, honoraires incitatifs aux commercialisateurs, ...), et l'ouverture de mandats de recherche de locataires à de nouveaux agents sont opérées sur certains sites afin de dynamiser la demande. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par CILOGER.

Les loyers facturés sur l'exercice 2015 s'établissent à 5 782 632 €, en progression de 6,7% notamment du fait de la location des derniers logements de Maisons-Laffitte livrés en 2014.

Certaines valeurs locatives ont été revues à la baisse pour s'ajuster au marché, baisse qui s'élève en moyenne pour l'ensemble du patrimoine, en excluant les logements de Maisons-Laffitte, à 2,3% pour l'année 2015.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2014 pour 98 313 €, s'accroît au 31 décembre 2015 en valeur nette de 74 253 € pour atteindre 172 567 €. Dix-neuf dossiers d'impayés locataires, provisionnés intégralement, représentent 70% 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 2015, 272 baux en cours, représentant 46% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations versées s'élèvent à 98 060 €, soit 1,70% de l'ensemble des loyers facturés. Les impayés de vingt-cinq locataires ont été déclarés en sinistre et seront pris en charge à hauteur de 27 246 € (dont 9 077 € 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 3 311 818 €. Il est impacté par la deuxième et dernière phase de 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 ponctuellement abaissé de 13,20 € à 12,90 €. Le report à nouveau, légèrement sollicité, 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 3 311 818 €, peu comparable à celui de l'exercice précédent (6 351 476 €) qui intégrait des pénalités de retards afférentes aux retards de livraison, principalement concernant le programme de Maisons-Laffitte, soit des produits exceptionnels de 3 455 804 €.

Les produits de l'activité immobilière représentent la quasi-intégralité des produits, les revenus financiers sécurisés tirés du placement de la trésorerie étant marginaux dans un contexte de taux très faibles.

Une première phase de gros travaux a été réalisée en 2014 sur le site de Maisons-Laffitte pour un montant global de l'ordre de 250 K€. Il s'agit essentiellement de travaux portant sur les parties communes ou privatives extérieures. Durant le premier trimestre 2015, CILOGER HABITAT a fait procéder à la deuxième et dernière phase pour un montant de 350 794 €.

Compte tenu de cette charge supplémentaire, le revenu mis en distribution au titre du premier trimestre a été

ponctuellement abaissé à 3,00 euros par part (contre 3,30 euros auparavant). La distribution a repris son rythme courant sur les trois trimestres suivants.

Au total, le revenu distribué en 2015, s'élève donc à 12,90 €, légèrement inférieur à celui de l'exercice 2014. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 12,27 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,63 € par part (4,88% du montant distribué).

Au 31 décembre 2015, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 2 932 909 €, soit 10,86 € 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^{er} janvier 2015, est de 2,15%. La nature fiscale et les caractéristiques constitutives de CILOGER HABITAT ne permettent pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

Il faut par ailleurs noter que la réduction d'impôt « Scellier » est indépendante des revenus versés. A compter de l'année de sa souscription à CILOGER HABITAT un associé bénéficie donc de la réduction d'impôt de 150 euros par part répartie sur neuf ans.

L'évolution du prix de la part En euros

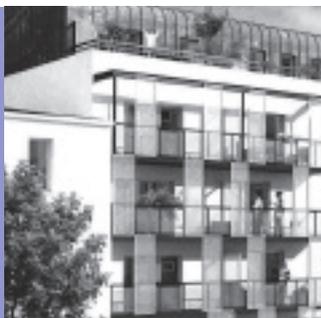
	Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements (1)	Prix acquéreur moyen de l'année (2)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (3)	Taux de distribution sur prix de souscription en % (4)	Report à nouveau cumulé par part
2011	-	2,70	-	-	0,45%	3,12
2012	-	6,00	-	-	1,00%	1,46
2013	-	11,75	-	-	1,96%	1,17
2014	-	13,20	-	-	2,20%	11,50
2015	-	12,90	-	-	2,15%	10,86

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

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

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

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



LE MARCHÉ DES PARTS

Le détail des augmentations de capital En euros

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2011	Société fermée	269 952	134 976 000	161 971 200
Au 31/12/2012	Société fermée	269 952	134 976 000	161 971 200
Au 31/12/2013	Société fermée	269 952	134 976 000	161 971 200
Au 31/12/2014	Société fermée	269 952	134 976 000	161 971 200
Au 31/12/2015	Société fermée	269 952	134 976 000	161 971 200

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
2011	134 976 000	-	269 952	2 878	-	-
2012	134 976 000	-	269 952	2 878	-	-
2013	134 976 000	-	269 952	2 884	-	-
2014	134 976 000	-	269 952	2 893	-	-
2015	134 976 000	-	269 952	2 900	-	-

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. Aucune transaction n'ayant été opérée en 2015, aucun prix d'exécution n'a été déterminé.

Dans une SCPI « fiscale », le marché secondaire reste très étroit, et le prix d'exécution ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine. Il résulte plutôt de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal Scellier consenti au premier acquéreur.

Au cours des quatre confrontations de l'année, aucun ordre d'achat n'ayant été enregistré, il n'y a pas eu de transactions, et donc de prix d'exécution déterminé. Au 31 décembre 2015, 78 parts sont présentes sur le carnet d'ordres en attente de vente, dont 53 depuis plus d'un an.

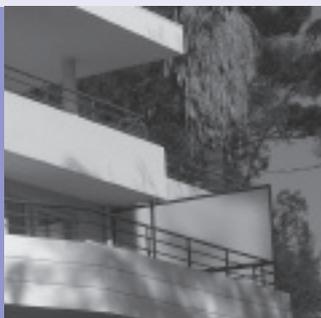
Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, aucune part n'a été échangée.

La rémunération de la société de gestion reçue au titre de l'exercice 2015 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à des successions.

L'évolution des conditions de cessions En euros

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2011	-	-	0	-
2012	-	-	0	324
2013	-	-	53	749
2014	-	-	145	881
2015	-	-	78	904

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



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

Etat du patrimoine au 31 décembre 2015 En euros

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	146 180 624	144 910 000	146 175 524	145 612 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	146 180 624	144 910 000	146 175 524	145 612 000
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	52 023	52 023	44 568	44 568
<i>Créances</i>				
Locataires et créances rattachées	281 924	281 924	249 570	249 570
Autres créances	5 367 103	5 367 103	3 539 529	3 539 529
Provisions pour dépréciation des créances	- 172 567	- 172 567	- 98 313	- 98 313
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Titres de créances négociables	-	-	1 500 000	1 500 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	5 208 122	5 208 122	3 686 865	3 686 865
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 530 756	- 530 756	- 508 198	- 508 198
Dettes d'exploitation	- 6 335 301	- 6 335 301	- 4 367 809	- 4 367 809
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	3 226 080	3 226 080	3 401 743	3 401 743
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	149 406 704		149 577 267	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		148 136 080		149 013 743



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2015 En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2015	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
Capital				
Capital souscrit	134 976 000	-	-	134 976 000
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion				
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	-	-	-	-
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles				
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	315 362	2 788 109	-	3 103 471
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	3 311 818	3 311 818
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 3 482 381	- 3 482 381
Résultat de l'exercice précédent	6 351 476	- 6 351 476	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 3 563 366	3 563 366	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	149 577 267	-	- 170 562	149 406 704

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2016



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

Compte de résultat au 31 décembre 2015 En euros

Produits

	31/12/2015		31/12/2014	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Produits de l'activité immobilière		6 525 079		6 218 538
Produits de l'activité immobilière	6 519 059		6 103 558	
- Loyers	5 782 632		5 420 610	
- Charges facturées	736 427		682 948	
Produits des activités annexes	6 021		114 980	
Autres produits d'exploitation		9 561		7 588
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	9 559		7 588	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	2		1	
Produits financiers		7 890		17 123
Produits exceptionnels		45 858		3 455 804
TOTAL DES PRODUITS		6 588 387		9 699 053
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		6 588 387		9 699 053

Charges

	31/12/2015		31/12/2014	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Charges immobilières		2 348 773		1 796 650
- Charges ayant leur contrepartie en produits	736 427		682 948	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	325 300		210 734	
- Grosses réparations	350 794		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	936 252		902 969	
Charges d'exploitation		927 796		1 550 926
- Rémunération de la société de gestion	780 241		730 047	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	53 743		110 725	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	83 812		55 686	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		644 469	
Autres charges				
- Rémunération des conseils de surveillance	10 000		10 000	
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	-		-	
Charges financières		-		-
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		3 276 569		3 347 577
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		3 311 818		6 351 476
TOTAL GÉNÉRAL		6 588 387		9 699 053



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 euros 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 2 405 euros sur l'exercice.

Engagements hors bilan : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 1 111 750 euros.



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Variation de l'actif immobilisé En euros

	Cumul brut au 31/12/2014	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2015
- Terrains et constructions	146 175 524	5 100	-	-	146 180 624
- Agencements et installations	-	-	-	-	-
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAL actif immobilisé	146 175 524	5 100	-	-	146 180 624

Récapitulatif des placements immobiliers En euros

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Habitations	146 180 624	144 910 000	146 175 524	145 612 000
TOTAL	146 180 624	144 910 000	146 175 524	145 612 000
Immobilisations en cours				
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	146 180 624	144 910 000	146 175 524	145 612 000

Liste des immobilisations au 31 décembre 2015

Adresses	Locali- sation et Zonage Scellier (1)	Type (2)	m ² habi- tables	Nbre de loge- ments	Date d'acqui- sition	Date de livraison	Prix d'acqui- sition	Travaux	Prix de revient 2015	Prix de revient 2014	Estimation hors droits au 31/12/2015	Estimation droits inclus au 31/12/2015	Estimation hors droits au 31/12/2014	Variation 2014/2015 estimation hors droits
Asnières- sur-Seine (92) 8, allée de Berlin-Spandau	IDF - A	Ap	2 122	35	21/12/2009	30/11/2011	10 206 432	-	10 206 432	10 206 432	11 500 000	12 294 000	11 400 000	0,88%
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	11 000 000	11 759 000	11 050 000	-0,45%
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	1 950 000	2 085 000	2 010 000	-2,99%
Pantin (93) 11/13, rue Gutenberg	IDF - A	Ap	1 065	15	30/09/2010	20/03/2013	5 319 833	-	5 319 833	5 319 833	5 440 000	5 815 000	5 410 000	0,55%
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	6 250 000	6 638 000	6 300 000	-0,79%
Le-Perreux -sur-Marne (94) 26/28, rue Claude Jean Romain	IDF - A	Ap	1 155	19	08/12/2010	09/11/2012	5 350 000	-	5 350 000	5 350 000	6 000 000	6 414 000	6 000 000	0,00%

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





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Liste des immobilisations au 31 décembre 2015

Adresses	Localisation et Zonage Scellier (1)	Type (2)	m ² habitables	Nbre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2015	Prix de revient 2014	Estimation hors droits au 31/12/2015	Estimation droits inclus au 31/12/2015	Estimation hors droits au 31/12/2014	Variation 2014/2015 estimation hors droits
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	6 590 000	6 999 000	6 680 000	- 1,35%
Le-Port -Marly (78) 32, 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	5 710 000	6 104 000	5 760 000	- 0,87%
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	4 400 000	4 673 000	4 400 000	0,00%
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	4 440 000	4 746 000	4 490 000	- 1,11%
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	4 160 000	4 447 000	4 200 000	- 0,95%
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	4 020 000	4 297 000	4 000 000	0,50%
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	6 500 000	6 949 000	6 500 000	0,00%
Reims (51) 3, rue Gêruzez	PR - B2	Ap	1 083	22	27/07/2011	08/01/2013	3 317 775	-	3 317 775	3 317 775	2 910 000	3 090 000	3 010 000	- 3,32%
Angers (49) 93, boulevard Germaine Tillon 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	4 910 000	5 249 000	5 000 000	- 1,80%
Quincy-sous-Sénart (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	4 710 000	5 035 000	4 680 000	0,64%
Maisons-Laffitte (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	18 531 474	17 540 000	18 750 000	17 750 000	- 1,18%
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	3 510 000	3 752 000	3 550 000	- 1,13%
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	1 680 000	1 796 000	1 680 000	0,00%



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Liste des immobilisations au 31 décembre 2015

Adresses	Localisation et Zonage Scellier (1)	Type (2)	m ² habitables	Nbre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2015	Prix de revient 2014	Estimation hors droits au 31/12/2015	Estimation droits inclus au 31/12/2015	Estimation hors droits au 31/12/2014	Variation 2014/2015 estimation hors droits
Nice (06) 9, rue des Combattants en Afrique du Nord - 4, rue Piétri	PR - A	Ap	670	14	28/11/2011	30/10/2013	3 078 976	-	3 078 976	3 078 976	3 070 000	3 282 000	2 992 000	2,61%
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	6 900 000	7 376 000	6 860 000	0,58%
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	4 400 000	4 704 000	4 400 000	0,00%
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	3 180 000	3 399 000	3 250 000	2,15%
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	2 770 000	2 961 000	2 800 000	-1,07%
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	1 390 000	1 486 000	1 400 000	-0,71%
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	7 610 000	8 135 000	7 600 000	0,13%
St-Herblain (44) 44, rue Théophile Guillou	PR - B1	Ap	440	7	28/03/2012	16/09/2013	1 410 489	-	1 410 489	1 410 489	1 260 000	1 347 000	1 300 000	-3,08%
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	1 110 000	1 179 000	1 140 000	-2,63%
TOTAL Immobilisations			34 948	576			146 061 150	119 474	146 180 624	146 175 524	144 910 000	155 761 000	145 612 000	-0,48%

(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 31/12/2015	Exercice 31/12/2014
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	52 023	44 568
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	281 924	249 570
- Créances fiscales	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	4 609 089	2 741 811
- Autres créances	758 014	797 718
TOTAL GÉNÉRAL	5 701 050	3 833 667

Détail des dettes En euros

	Exercice 31/12/2015	Exercice 31/12/2014
Dettes		
- Dettes financières	530 756	508 198
- Dettes fournisseurs	2 874 153	1 676 029
- Dettes sur immobilisations	336 445	394 267
- Autres dettes d'exploitation	2 219 668	1 374 710
- Dettes aux associés	905 034	922 181
- Dettes fiscales	-	622
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	6 866 057	4 876 007

Variation des provisions En euros

	Cumul brut au 31/12/2014	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2015
- Dépréciation des créances	98 313	83 812	9 559	-	172 567
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	644 469	-	-	-	644 469

Ventilation charges immobilières non récupérables En euros

	2015	2014
- Impôts et taxes non récupérables	342 970	279 415
- Solde de charges de redditions (1)	-	17 987
- Charges sur locaux vacants	56 028	47 899
- Travaux de remise en état	325 300	210 734
- Gros entretiens	350 794	-
- Charges non récupérables (2)	537 254	557 668
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 612 346	1 113 703

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 6 021 euros pour l'année 2015.

Ventilation charges immobilières récupérables En euros

	2015	2014
- Impôts et taxes diverses	94 133	89 036
- Charges immobilières refacturables	638 642	585 067
- Autres charges refacturables	3 653	8 844
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	736 427	682 948

Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation En euros

	2015	2014
- Honoraires Commissaires aux comptes	15 055	13 026
- Honoraires Experts immobiliers	27 000	24 400
- Autres honoraires	-	-
- Cotisation AMF	1 500	1 500
- Autres frais	10 188	71 798
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	53 743	110 725



LES AUTRES INFORMATIONS ■

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices En euros

	2011		2012		2013		2014		2015	
	€ 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
Produits										
Recettes locatives brutes	0,30	5,86%	4,05	63,20%	14,04	81,03%	20,51	61,45%	21,44	99,08%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	4,84	94,14%	2,36	36,80%	0,13	0,76%	0,06	0,19%	0,03	0,14%
Produits divers	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3,15	18,20%	12,80	38,36%	0,17	0,78%
TOTAL DES PRODUITS	5,15	100,00%	6,41	100,00%	17,32	100,00%	33,37	100,00%	21,64	100,00%
Charges										
Commission de gestion	0,56	10,97%	0,89	13,81%	1,80	10,36%	2,70	8,10%	2,89	13,35%
Autres frais de gestion	0,19	3,63%	0,50	7,74%	1,28	7,39%	0,45	1,34%	0,24	1,09%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	0,00%	0,03	0,53%	0,21	1,19%	0,78	2,34%	2,50	11,57%
Charges locatives non récupérées	0,08	1,57%	0,62	9,64%	2,44	14,06%	3,34	10,02%	3,47	16,03%
Sous-total charges externes	0,83	16,16%	2,03	31,73%	5,72	33,01%	7,28	21,81%	9,10	42,04%
Provisions nettes pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres provisions nettes	0,00	0,00%	0,04	0,56%	0,15	0,86%	2,57	7,69%	0,28	1,27%
Sous-total charges internes	0,00	0,00%	0,04	0,56%	0,15	0,86%	2,57	7,69%	0,28	1,27%
TOTAL DES CHARGES	0,83	16,16%	2,07	32,29%	5,87	33,87%	9,84	29,49%	9,37	43,31%
RÉSULTAT	4,31	83,84%	4,34	67,71%	11,45	66,13%	23,53	70,51%	12,27	56,69%
Variation report à nouveau	1,66	32,18%	- 1,66	- 25,91%	- 0,30	- 1,70%	10,33	30,95%	- 0,63	- 2,92%
Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux	2,70	52,48%	6,00	93,62%	11,75	67,83%	13,20	39,56%	12,90	59,61%
Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux	1,25	24,30%	4,87	75,99%	11,67	67,37%	13,16	39,44%	12,90	59,61%



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

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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux articles 18 et 22 des statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur la gestion de la SCPI CILOGER HABITAT.

Depuis le début de l'exercice 2015, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

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

• Evaluations du patrimoine

Soutenu par des taux d'intérêt très bas, et en dépit d'un contexte économique encore morose, le marché de l'immobilier résidentiel ancien a enregistré en 2015 un nombre de transactions en hausse de 15% par rapport à 2014 (de l'ordre de 800 000 ventes).

Toutefois, poursuivant leur mouvement des années précédentes, les prix des appartements ont continué de se contracter, de l'ordre de 1% en moyenne nationale et de 2% en Ile-de-France.

Les expertises effectuées en fin d'année 2015 sur nos immeubles font ressortir une valorisation certes en recul, mais en recul limité de 0,48%. Notre patrimoine a donc fait preuve d'une certaine résistance par rapport à la tendance nationale.

La valeur vénale (ou de revente) du patrimoine, estimée à 144,9 millions d'euros, est toutefois encore globalement inférieure de 0,9% à son prix de revient.

• Gestion immobilière

Au 31 décembre 2015, le nombre de logements loués est de 537 sur 576, soit 93%.

A noter que c'est le 16 juillet 2015 que le dernier appartement à louer une première fois a démarré son bail. Notre engagement de conservation de parts de 9 ans, pour éviter un redressement fiscal, sera donc effectif jusqu'en juillet 2024.

Si 191 logements ont été loués durant l'année 2015, il ne faut pas occulter certaines dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014. La durée de préavis dans certaines zones réduite à un mois lors du départ d'un locataire et le modèle type de contrat de location ont complexifié le travail de gestion immobilière, et ont eu une incidence sur les locations et les charges.

Ainsi, avec 163 congés reçus en 2015, le taux de rotation des locataires de notre SCPI augmente sensiblement entre 2014 et 2015, de 23% à 28%, proche de la moyenne nationale (28,9%).

Toutefois, le plafonnement des honoraires de locations, autre disposition de la LOI ALUR, n'a pas eu d'incidence sur les charges payées par la SCPI.

Le recours au système d'assurance « loyers impayés » dite Garantie des Loyers Impayés (GLI) est étudié pour chaque bail. A la fin de l'année, ce dispositif a ainsi été souscrit pour 272 baux, soit la moitié des baux en cours. Vingt-cinq dossiers représentant 24 362 euros ont été déclarés en sinistres à l'assureur (pour des cotisations de 98 060 euros).

Enfin, les loyers facturés en 2015 au titre des locations s'établissent à 5 782 632 euros en progression de 6,7%. Il faut cependant rappeler que ce montant intègre les locations des appartements de Maisons-Laffitte livrés en 2014 (il en restait 30 à louer au début de l'année 2015).

• 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 2015, plusieurs procédures judiciaires et expertises sont 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 cependant fort probable que ces procédures perdurent sur plusieurs exercices.

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





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

• Résultat de l'exercice

Pour son septième exercice social, notre SCPI dégage un résultat de 3 311 818 euros, soit près de la moitié de celui de l'exercice précédent. Rappelons que ce dernier était très largement constitué de produits exceptionnels d'un montant de 3 455 804 euros, représentant essentiellement des pénalités de retard de livraison de Maisons-Laffitte.

Concernant ce programme, il faut noter que l'année 2015 a supporté le coût de la deuxième et dernière phase de travaux d'achèvement pour un montant de 351 K€ (après 250 K€ en 2014).

Au total, la distribution de l'année s'élève à 12,90 euros par part, pour un résultat de 12,27 euros par part. Elle est inférieure à celle de 2014 (13,20 euros) du fait des travaux précités.

La différence entre le revenu distribué et le résultat, soit 0,63 euro par part, a été prélevé sur le report à nouveau (réserves).

Au 31 décembre 2015, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 2 932 909 euros. Sur cette somme, près de 2,8 millions d'euros sont « gelés » dans l'attente du résultat de la procédure judiciaire engagée sur Maisons-Laffitte. Ils pourront être distribués en cas de dénouement favorable à notre SCPI.

Il convient de rappeler que chaque associé ayant souscrit des parts 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 », au terme statutaire de la SCPI, soit le 29 avril 2022, 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.

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 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. CILOGER HABITAT, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

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

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la S.C.P.I. à la fin de cet exercice.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

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

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 29 avril 2016

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal LAGAND
Associé



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

Le Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion CILOGER

Conformément à l'article 17 des statuts, votre société verse à la société de gestion CILOGER les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription, fixée à 8% hors taxes du prix d'émission des parts, aux fins d'assurer les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux.

A ce titre, aucune commission n'a été comptabilisée en 2015.

- 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 2015 s'élève à 780 241 €.

Paris La Défense, le 29 avril 2016

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal LAGAND
Associé



LES RÉOLUTIONS ■

Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 1^{er} juin 2016

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 2015 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 2015 à :

- valeur comptable : 149 406 704 euros, soit 553,46 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 148 136 080 euros, soit 548,75 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 174 764 469 euros, soit 647,39 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 3 311 818,41 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 3 103 471,24 euros, forme un revenu distribuable de 6 415 289,65 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 3 482 380,80 euros,
- au report à nouveau, une somme de 2 932 908,85 euros.

Cinquième résolution

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

CILOGER HABITAT

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

Siège social :
43/47, avenue de la Grande Armée
75116 PARIS
512.214.578 RCS PARIS

La note d'information prévue aux articles
L.412-1 et L.621-8
du Code monétaire et financier
a obtenu de l'Autorité
des marchés financiers le visa SCPI
n° 10-12 en date du 08/07/2010

CILOGER

Société de gestion de portefeuille

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

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

Signatory of
 **PRI** Principles for
Responsible
Investment

