



RAPPORT ANNUEL

 **AEW** CILOGER

EXERCICE

20
17

**CILOGER
HABITAT**

SCPI DE LOGEMENTS
DE TYPE « SCELLIER »

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

Société par Actions Simplifiée au capital
de 828 510 €

Siège social : 22, rue du Docteur
Lancereaux - 75008 PARIS

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

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

Président :

Monsieur Robert WILKINSON

Directeurs Généraux Délégués :

Madame Isabelle ROSSIGNOL

Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI CILOGER HABITAT

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :

Monsieur Guy GILLODES

Vice-président :

Monsieur Georges DAUJAT

Membres du Conseil :

Madame Marie-Dominique BLANC-BERT

Monsieur Emmanuel LEJEUNE

Monsieur Thierry VIAROUGE

Monsieur Patrick KONTZ

Monsieur Jean-François QUINIO

Monsieur Alain CUISSET

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire :

KPMG AUDIT,

représenté par Monsieur Pascal LAGAND

Suppléant :

CABINET SALUSTRO REYDEL

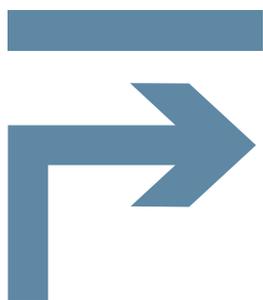
**EXPERT EXTERNE
EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

SOMMAIRE

ÉDITORIAL	4
RAPPORT DE GESTION	
Chiffres clés au 31 décembre 2017	6
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	10
Le marché des parts	11
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE	
Les comptes	13
L'annexe aux comptes annuels	16
LES AUTRES INFORMATIONS	
L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	21
Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM	21
ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ AEW Ciloger	22
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	23
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
Le rapport sur les comptes annuels	25
Le rapport spécial	26
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 6 JUIN 2018	
Ordre du jour	27
Les résolutions	27





ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de CILOGER HABITAT, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2017.

• **L'année 2017 a établi un record en termes de volume de transactions sur le marché résidentiel** ancien avec un chiffre de 968 000 logements échangés (+16 % par rapport à 2016). Même si la demande de logements a été moins dynamique au second semestre, elle a été soutenue tout au long de l'année par des taux d'intérêts toujours très bas (1,5 % en moyenne en décembre 2017). Il faut par ailleurs noter en fin d'année 2017, la résurgence des prêts sur des longues durées (25 ans et plus) plutôt favorables aux primo-accédants.

Parallèlement, les prix ont augmenté dans la plupart des grandes villes, avec une hausse nationale moyenne de l'ordre de 4 % (+8,6 % pour Paris, + 5,9 % pour la région parisienne, +3,5 % pour la province). Toutefois, cette hausse aurait, selon certains commercialisateurs, perdu de sa vigueur au cours du 4^{ème} trimestre.

Concernant le marché résidentiel neuf, l'année 2017 fait état de 158 000 transactions en progression de près de 6 % en un an, avec également un marché qui semble un peu moins dynamique en fin d'année. Les prix continuent en moyenne d'augmenter, de 1,8 % sur un an pour une inflation estimée à 1 %.

Ces chiffres flatteurs, tant sur l'ancien que sur le neuf, ne doivent cependant pas occulter la réalité de marchés plus difficiles en régions, plus particulièrement où l'activité économique est atone, voire sur certains marchés franciliens.

Dans un contexte de stabilité des taux d'intérêt, l'année 2018 pourrait être celle d'un « atterrissage en douceur ». Le Crédit Foncier prévoit ainsi un recul de 7 % dans l'ancien, à 900 000 ventes, et de 8 % dans le neuf.

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**, l'activité du marché locatif privé a reculé tout au long de l'année 2017. Le nombre des nouveaux baux signés depuis janvier a diminué de 4,7 % en glissement annuel (-7,2 % depuis 2015).

Ainsi le taux de mobilité résidentielle, proche de 30 % en 2016, s'est contracté à 28,4 % en fin d'année 2017. Le marché ne s'est pas repris à la sortie de l'hiver et le rebond estival de la demande n'a pas eu lieu.

En outre, les loyers de marché ont diminué de 0,1 %, depuis le début de l'année 2017 alors que le rythme de l'inflation a nettement rebondi depuis un an. Hors inflation, les loyers de marché reculent de 1,2 % sur un an.



• **Concernant CILOGER HABITAT :**

- Les expertises du patrimoine en bloc réalisées à la fin de l'année 2017 font ressortir une valorisation de 144,08 M€, en légère progression globale de 0,23 % par rapport à 2016.
- 157 congés, soit 28 % des logements, ont été réceptionnés durant l'année, et 171 logements ont été reloués. En fin d'exercice, 39 appartements sont disponibles à la location, contre 47 en début d'année. Toutefois, 5 logements sont provisoirement indisponibles à la location suite à des sinistres en cours de traitement.
- À la clôture de l'exercice, le taux d'occupation financier s'établit à 93,55 %, en nette progression par rapport au début de l'année (91,44 %). Calculé sur l'ensemble de l'année 2017, ce taux s'établit à 92,63 %, proche du taux moyen 2016 (92,39 %). Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure élevé à 98,19 %.
- Le résultat de l'exercice 2017, en augmentation de près de 4 %, a permis une distribution annuelle de 13,50 € par part, supérieure de 2 % à celle de l'exercice précédent.
- Le report à nouveau, légèrement abondé, représente 10 mois de distribution, dont 9 mois conservés 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 2017, 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
Directeur Général Délégué
de AEW Ciloger

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

DATE DE CRÉATION	22 avril 2009
TERME STATUTAIRE	29 avril 2022
VALEUR DE RÉALISATION	147 377 562 € (soit 545,94 € par part)
REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART	13,50 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	2 918
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

GLOBAL	PAR PART
VALEUR COMPTABLE	
149 473 186 €	553,70 €
VALEUR VÉNALE / EXPERTISE	
144 085 000 €	533,74 €
VALEUR DE RÉALISATION	
147 377 562 €	545,94 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	
174 036 020 €	644,69 €

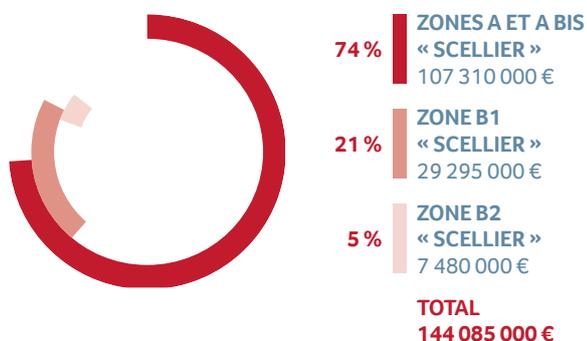
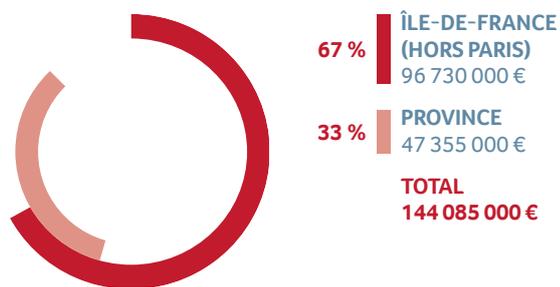
LE PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

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

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

EN % DE LA VALEUR VÉNALE



L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2016	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/2017
FONDS COLLECTÉS	161 971 200 €	-	161 971 200 €
+ PLUS OU MOINS VALEURS 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 ①	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	293 171 €	-	293 171 €

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

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

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

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

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

• **LA VALEUR COMPTABLE** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

• **LA VALEUR DE RÉALISATION** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait CILOGER HABITAT de la vente de la totalité des actifs ;

• **LA VALEUR DE RECONSTITUTION** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

COÛT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	146 180 624 €
VALEUR COMPTABLE NETTE	146 180 624 €
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)	144 085 000 €

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES	146 180 624 €	-	-
PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS	-	-	-
AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS	3 292 562 €	3 292 562 €	3 292 562 €
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS	-	144 085 000 €	-
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS	-	-	154 036 000 €
COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE	-	-	16 707 458 €
TOTAL GLOBAL	149 473 186 €	147 377 562 €	174 036 020 €
NOMBRE DE PARTS	269 952	269 952	269 952
TOTAL RAMENÉ À UNE PART	553,70 €	545,94 €	644,69 €

La valeur de reconstitution s'établit à 644,69 € par part, supérieure de 7,5 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant les augmentations de capital.

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2017	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2017	VARIATION EXPERTISE / PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2017	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2016	VARIATION HORS DROITS 2017/2016
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	94 852 750 €	96 730 000 €	1,98 %	103 407 000 €	95 740 000 €	1,03 %
PROVINCE	51 327 874 €	47 355 000 €	-7,74 %	50 629 000 €	48 020 000 €	-1,38 %
TOTAUX	146 180 624 €	144 085 000 €	-1,43 %	154 036 000 €	143 760 000 €	0,23 %

Au 31 décembre 2017, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) et en bloc de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 144 085 000 €, en légère progression par rapport à l'exercice précédent (0,23 %). Elle est inférieure de 1,4 % au prix de revient des immeubles.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 5,3 % à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

→ 8

157 congés, soit 28 % des logements, ont été réceptionnés durant l'année, et 171 logements ont été reloués. En fin d'exercice, 39 appartements sont disponibles à la location, contre 47 en début d'année. Toutefois, 5 logements sont provisoirement indisponibles à la location suite à des sinistres en cours de traitement.

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué le 16 juillet 2015. En conséquence, l'engagement fiscal de conservation des parts des associés pour une durée de 9 ans part à compter de cette date, soit jusqu'au 16 juillet 2024.

• Selon l'observatoire Clameur, l'activité du marché locatif privé a reculé tout au long de l'année 2017. Le nombre des nouveaux baux signés depuis janvier a diminué de 4,7 % en glissement annuel (-7,2 % depuis 2015).

Ainsi le taux de mobilité résidentielle, proche de 30 % en 2016, s'est contracté à 28,4 % à fin novembre 2017. Le marché ne s'est pas repris à la sortie de l'hiver et le rebond estival de la demande n'a pas eu lieu.

En outre, les loyers de marché ont diminué de 0,1 %, depuis le début de l'année 2017 alors que le rythme de l'inflation a nettement rebondi depuis un an. Hors inflation, les loyers de marché reculent de 1,2 % sur un an. C'est la deuxième fois depuis 1998 que les loyers enregistrent une telle baisse.

Dans 75 % des 20 premières villes les loyers baissent ou augmentent moins vite que l'inflation depuis le début de l'année 2017.

De plus depuis 2013, dans 70 % des villes de plus de 148 000 habitants les loyers de marché ont baissé ou augmenté moins vite que l'inflation : alors que dans les autres villes, la hausse a été contenue, de moins de 1 % dans la plupart des cas.

• Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires diminue à 28,6 % contre près de 32 % en 2016, votre SCPI suit cette tendance avec un taux qui s'établit à 27,6 % en 2017 contre 30 % en 2016.

Ainsi, 157 logements de CILOGER HABITAT ont été libérés durant l'année 2017, et 171 ont été reloués. Au total, au 31 décembre 2017, 39 logements sont à relouer, contre 47 en début d'année.

Il faut noter que 5 appartements sur plusieurs sites sont indisponibles à la location suite à des sinistres (infiltrations d'eau). Les déclarations aux assurances ou les travaux correctifs sont en cours de traitement. Ces appartements devraient pouvoir être reloués au cours de l'année 2018. Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont effectuées par des agents immobiliers locaux. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par AEW Ciloger.

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

Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles.

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

Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation financier s'établit à 93,55 %, en nette progression par rapport au début de l'année (91,44 %). Calculé sur l'ensemble de l'année 2017, ce taux s'établit à 92,63 %, proche du taux moyen 2016 (92,39 %).

Le taux d'occupation physique s'améliore également passant de 90,49 % à 92,51 % entre le début et la fin

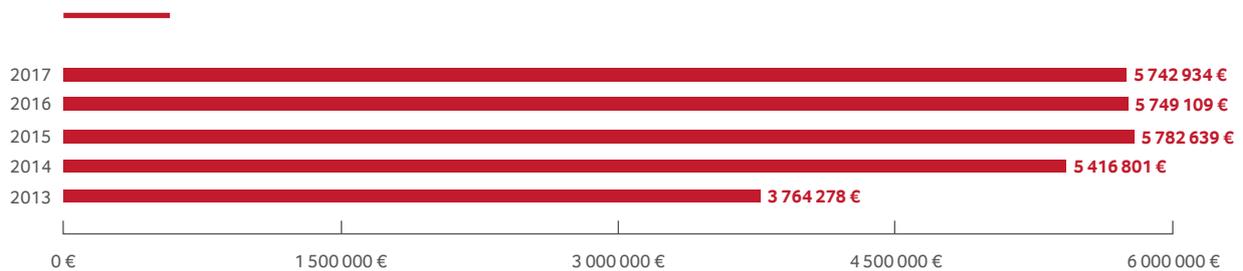
de l'exercice. Calculé sur l'ensemble de l'année 2017, ce taux s'établit à 92,75 %.

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est de 98,19 %, relativement stable d'un exercice à l'autre (98,52 % en 2016).

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

Les loyers facturés sur l'exercice 2017 s'établissent à 5 742 934 €, en très légère contraction de 0,1 %. Ils sont quasiment égaux à la moyenne des loyers facturés sur 3 ans (2015 à 2017).

ÉVOLUTION DES LOYERS



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

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

Un dégrèvement de 3 361 € a été obtenu sur les taxes foncières 2015 et 2016 de l'immeuble de Nantes, consécutif à la vacance prolongée de 3 logements sinistrés (remis en location durant l'exercice 2017).

L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la relocation, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant global de 380 400 € (1,41 € par part) dont 90 681 € dans des lots privatifs (1,6 % des loyers facturés).

Compte tenu des travaux parfois nécessaires et de la durée de préavis d'un mois lors du départ d'un locataire, la durée moyenne de vacance d'un logement du patrimoine est de 3,5 mois (4,5 mois en 2016).

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2016 pour 251 334 €, s'accroît au 31 décembre 2017 en valeur nette de 8 381 € pour atteindre 259 715 €. Dans ce montant, 153 dossiers locatifs (locataires présents et partis) sont provisionnés,

dont 23 sont en procédure contentieuse pour une créance globale de 93 185 €.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, AEW Ciloger étudie pour chaque nouveau dossier de locataire l'opportunité d'opter au dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés ». Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus fonciers, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Au 31 décembre 2017, 273 baux en cours, représentant 45 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 96 145 €, soit 1,67 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 20 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice pour un montant de 105 747 €, dont 68 044 € ont déjà été remboursés sur l'exercice.

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

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

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2017, en augmentation de près de 4 %, a permis une distribution annuelle de 13,50 € par part, supérieure de 2 % à celle de l'exercice précédent. Parallèlement, le report à nouveau, très légèrement augmenté, représente 10 mois de distribution, dont 9 mois conservés par prudence dans l'attente du dénouement de la procédure concernant le programme de Maisons-Laffitte.

Le résultat de l'exercice s'établit à 3 702 859 €, en progression de 3,7 % (131 K€ en valeur absolue) par rapport à l'exercice précédent.

Les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie sont inexistant dans un contexte de taux de placements sécurisés très faibles voire négatifs. De fait, les produits financiers sont passés de 661 € en 2016 à 0 € en 2017.

Le revenu courant mis en distribution au titre de chacun des trimestres de l'exercice est resté inchangé par rapport à l'exercice 2016, à 3,30 € par part. Par ailleurs, compte tenu de l'augmentation du résultat, une distribution complémentaire de 0,30 € par part a été versée concomitamment à celle du 4^{ème} trimestre 2017.

Au total, le revenu distribué en 2017 s'élève à 13,50 €, en augmentation de 2,3 % par rapport à 2016. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de

13,71 €. L'augmentation du résultat a donc également permis d'abonder le report à nouveau d'un montant de 0,21 € par part.

Au 31 décembre 2017, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 2 999 390 €, soit 11,11 € par part. Il représente une réserve de 10,1 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 2017 calculé par rapport au prix de souscription initial est de 2,25 %.

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

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

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013	2014	2015	2016	2017
PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER	-	-	-	-	500,01 €
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ❶	11,75 €	13,20 €	12,90 €	13,20 €	13,50 €
PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ❷	-	-	-	500,01 €	500,01 €
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ❸	-	-	-	2,64 %	2,70 %
TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ❹	1,96 %	2,20 %	2,15 %	2,20 %	2,25 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	1,17 €	11,50 €	10,86 €	10,89 €	11,11 €

❶ Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers

❷ 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).

❸ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

❹ 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

	AU 31/12/2013	AU 31/12/2014	AU 31/12/2015	AU 31/12/2016	AU 31/12/2017
OPÉRATIONS	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée
NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	269 952	269 952	269 952	269 952	269 952
CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	134 976 000 €	134 976 000 €	134 976 000 €	134 976 000 €	134 976 000 €
CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)	161 971 200 €	161 971 200 €	161 971 200 €	161 971 200 €	161 971 200 €

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 22 avril 2009 / Capital initial : 760 000 € / Nominal de la part : 500,00 €

	2013	2014	2015	2016	2017
MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	134 976 000 €	134 976 000 €	134 976 000 €	134 976 000 €	134 976 000 €
MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	-	-	-	-	-
NOMBRE DE PARTS AU 31/12	269 952	269 952	269 952	269 952	269 952
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	2 884	2 893	2 900	2 909	2 918
RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	-	-	-	-	-
PRIX ACQUÉREUR AU 31/12	-	-	-	500,01 €	500,01 €

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. 120 parts ont été échangées durant l'année pour un montant total de 60 001 €. Le dernier prix d'exécution présente une décote de 17 % par rapport à la valeur de réalisation.

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

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

Aucune part n'ayant été inscrite sur le registre d'ordres d'achats pour la première confrontation trimestrielle (mars), il n'y a pas eu de transactions.

120 parts ont été échangées lors des trois autres confrontations trimestrielles de l'année (juin, septembre et décembre) pour un montant total de 60 001 €.

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 €), identique à celui fixé en décembre 2016. Il représente une décote de 17 % par rapport à la valeur de réalisation de la société.

Au 31 décembre 2017, 37 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

	2013	2014	2015	2016	2017
NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	-	-	-	20	120
% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	-	-	-	0,01 %	0,04 %
DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS ❶	53	145	78	117	37
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS EN € HT	749 €	881 €	904 €	1 411 €	4 964 €

❶ Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

→ 12



LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIQUES 31/12/2017	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2017	VALEURS BILAN- TIELLES 31/12/2016	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2016
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	146 180 624 €	144 085 000 €	146 180 624 €	143 760 000 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	0 €	0 €	0 €	0 €
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	146 180 624 €	144 085 000 €	146 180 624 €	143 760 000 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0 €	0 €	0 €	0 €
ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
ASSOCIÉS CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	62 819 €	62 819 €	53 713 €	53 713 €
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	445 011 €	445 011 €	393 948 €	393 948 €
AUTRES CRÉANCES	6 488 518 €	6 488 518 €	6 462 729 €	6 462 729 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-259 715 €	-259 715 €	-251 334 €	-251 334 €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	4 839 797 €	4 839 797 €	4 926 549 €	4 926 549 €
TOTAL III	11 576 431 €	11 576 431 €	11 585 605 €	11 585 605 €
PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	-644 469 €	-644 469 €	-644 469 €	-644 469 €
DETTES				
DETTES FINANCIÈRES	-529 062 €	-529 062 €	-515 209 €	-515 209 €
DETTES D'EXPLOITATION	-3 593 177 €	-3 593 177 €	-3 680 610 €	-3 680 610 €
DETTES DIVERSES	-3 517 161 €	-3 517 161 €	-3 511 264 €	-3 511 264 €
TOTAL IV	-8 283 869 €	-8 283 869 €	-8 351 551 €	-8 351 551 €
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES COMPTES DE RÉGULARISATION (FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNTS)				
TOTAL V	0 €	0 €	0 €	0 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	149 473 186 €		149 414 679 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ①		147 377 562 €		146 994 054 €

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

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

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2016	AFFECTATION RÉSULTAT 2016	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2017
CAPITAL				
CAPITAL SOUSCRIT	134 976 000 €		0 €	134 976 000 €
CAPITAL EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION				
PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	26 995 200 €		0 €	26 995 200 €
PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	-15 497 404 €		0 €	-15 497 404 €
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	0 €		0 €	0 €
ÉCART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIF	0 €		0 €	0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	0 €		0 €	0 €
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €		0 €	0 €
RÉSERVES	0 €		0 €	0 €
REPORT À NOUVEAU	2 932 909 €	7 974 €		2 940 883 €
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	0 €		0 €	0 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	3 571 341 €	-3 571 341 €	3 702 859 €	3 702 859 €
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION ①	-3 563 366 €	3 563 366 €	-3 644 352 €	-3 644 352 €
TOTAL GÉNÉRAL	149 414 679 €	0 €	58 507 €	149 473 186 €

① Y compris l'acompte versé en janvier 2018.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS IMMOBILIERS		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
LOYERS	5 742 934 €	5 749 109 €
CHARGES FACTURÉES	799 384 €	726 848 €
PRODUIT DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	0 €	0 €
PRODUITS ANNEXES	291 683 €	192 047 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	57 242 €	34 868 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	0 €	0 €
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	6 891 242 €	6 702 872 €
CHARGES IMMOBILIÈRES		
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	-799 384 €	-726 848 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-380 400 €	-295 986 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-1 133 742 €	-1 145 169 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-65 623 €	-113 635 €
DÉPRÉCIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	-2 379 148 €	-2 281 638 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	4 512 094 €	4 421 234 €
PRODUITS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-782 125 €	-769 668 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-30 533 €	-70 886 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-10 003 €	-10 001 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-822 662 €	-850 555 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-822 662 €	-850 555 €
PRODUITS FINANCIERS		
DIVIDENDES DES PARTICIPATIONS NON CONTRÔLÉES		
PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS		
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	661 €
REPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	0 €	661 €
CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	0 €	661 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	13 427 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	13 427 €	0 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	13 427 €	0 €
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	3 702 859 €	3 571 341 €

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

La présentation du bilan, du compte de résultat, du hors bilan et des annexes a été adaptée en conformité avec le Règlement ANC 2016-03.

CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

Au 1^{er} janvier 2017, en application de ces règlements, les SCPI doivent intégrer les éléments suivants :

• En remplacement de la Provision pour Grosses Réparations (PGR), la Provision pour Gros Entretien (PGE), déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble est comptabilisée.

Seul le passage de la PGR à la PGE pourrait avoir un impact chiffré dans les comptes annuels, dont l'effet serait comptabilisé à l'ouverture de l'exercice en report à nouveau.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

La nouvelle méthode est calculée de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée.

Le résultat des cessions dégagé tient compte désormais de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément des placements immobiliers sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital ; à défaut de celui-ci, il est réputé égal à son coût d'origine estimé.

• La détermination du coût d'acquisition comprend désormais outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :

- les droits de mutation ;
- les honoraires ou commissions ;
- les frais d'actes liés à l'acquisition ;
- les coûts d'emprunts **exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.**

Le passage de la PGR à la PGE n'a pas eu d'incidence dans les comptes annuels.

La présentation des tableaux pour l'exercice 2016 a été modifiée et suit les nouvelles normes applicables pour une meilleure comparaison des exercices.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors de l'exercice précédent n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition, **comprenant le prix d'achat et les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner.** Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

L'ÉVALUATION DE L'EXPERT REPOSE SUR L'UTILISATION DE DEUX MÉTHODES

Méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.

Méthode par capitalisation des revenus : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

INFORMATIONS DIVERSES

PRIME D'ÉMISSION : les frais de constitution de la Société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine sont prélevés en priorité sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés puis après utilisation totale de la prime d'émission, sont enregistrés en charges à répartir et amortis sur cinq ans.

GESTION LOCATIVE : pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

LOCATAIRES : une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Elle est calculée de la manière suivante :

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

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

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

PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES : les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

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

Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociations de bail, ou d'assignation au tribunal. C'est dans ce cadre qu'il a été doté une provision de 644 469 € afin de couvrir le risque lié au litige concernant la livraison de l'immeuble acquis en VEFA à Maisons-Laffitte, pour lequel une procédure est ouverte auprès du Tribunal de Grande Instance de Paris contre le promoteur, la SAS SOFIAM.

FRAIS DE DÉPLACEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 2 131 € sur l'exercice.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2017

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

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS +	DIMINUTIONS -	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	-	-	-	-
FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL	-	-	-	-
DROITS D'OCCUPATION	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	-	-	-	62 819 €
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS	53 713 €	9 106 €	-	62 819 €
TOTAL	53 713 €	9 106 €	-	62 819 €

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2017

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

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie

d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine à terme.

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

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE SCCELLIER 1	TYPE 2	SURFACES EN M²	NB DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2017	PRIX DE REVIENT 2016
ASNIÈRES-SUR-SEINE (92) 8, allée de Berlin-Spandau	IDF - A	Ap	2 122	35	21/12/2009	30/11/2011	10 206 432 €		10 206 432 €	10 206 432 €
NOGENT-SUR-MARNE (94) 8, rond-point du Maréchal Foch	IDF - A	Ap	2 187	43	26/01/2010	15/11/2011	10 529 940 €		10 529 940 €	10 529 940 €
MARSEILLE (13) 1/5, quai de la Joliette	PR - B1	Ap	540	12	02/07/2010	02/07/2010	2 052 798 €		2 052 798 €	2 052 798 €
PANTIN (93) 11/13, rue Gutemberg	IDF - A	Ap	1 138	15	30/09/2010	20/03/2013	5 319 833 €		5 319 833 €	5 319 833 €
ARGENTEUIL (95) 57, rue Henri Barbusse	IDF - A	Ap	1 641	26	30/12/2010	10/06/2013	6 173 419 €		6 173 419 €	6 173 419 €
LE-PERREUX-SUR-MARNE (94) 26, rue Claude Jean Romain	IDF - A	Ap	1 155	19	08/12/2010	09/11/2012	5 350 000 €		5 350 000 €	5 350 000 €
MARSEILLE (13) 336/338, avenue de Mazargues	PR - B1	Ap	1 474	20	20/12/2010	12/12/2012	6 633 900 €		6 633 900 €	6 633 900 €
LE-PORT-MARLY (78) 32 D, rue du Val André	IDF - A	Ap	1 154	22	21/12/2010	10/12/2012	5 764 084 €		5 764 084 €	5 764 084 €
ARGENTEUIL (95) 23, rue Henri Barbusse	IDF - A	Ap	1 170	17	23/12/2010	05/07/2012	4 370 539 €		4 370 539 €	4 370 539 €
THOIRY (01) 678/704, rue Briand Stresemann	PR - A	Ap	1 105	15	23/12/2010	04/05/2012	4 350 000 €		4 350 000 €	4 350 000 €
CHATOU (78) 12, place Maurice Bertheaux	IDF - A	Ap	708	12	30/12/2010	22/10/2012	4 167 242 €		4 167 242 €	4 167 242 €
YERRES (91) 22, rue de la Sablière 103, rue Raymond Poincaré	IDF - A	Ap	1 045	16	02/03/2011	04/07/2012	4 014 845 €		4 014 845 €	4 014 845 €
LAGNY-SUR-MARNE (77) 57, quai du Pré Long	IDF - A	Ap	1 725	23	05/04/2011	10/01/2013	6 937 842 €		6 937 842 €	6 937 842 €
REIMS (51) 3, rue Géruzez	PR - B2	Ap	1 083	22	27/07/2011	08/01/2013	3 317 775 €		3 317 775 €	3 317 775 €
ANGERS (49) 93, boulevard Germaine Tillion 3/11, rue Joséphine Baker	PR - B2	Ap	1 808	29	21/09/2011	05/03/2013	5 294 000 €		5 294 000 €	5 294 000 €
QUINCY-SOUS-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 €
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 €	18 536 574 €
MARCO-EN-BAROEUL (59) 73/75, rue de la Concorde 46/76, rue de l'Ermitage	PR - B1	M	1 302	12	21/11/2011	10/04/2013	3 966 323 €		3 966 323 €	3 966 323 €
CROIX (59) 253, rue des Ogiers	PR - B1	Ap	608	9	29/03/2012	26/07/2012	2 000 000 €		2 000 000 €	2 000 000 €
NICE (06) 9, rue des Combattants en Afrique du Nord - 4, rue Piétri	PR - A	Ap	670	14	28/11/2011	30/10/2013	3 078 976 €		3 078 976 €	3 078 976 €
TALENCE (33) 144, rue Roustaing	PR - B1	Ap	2 087	39	30/11/2011	21/08/2013	7 200 000 €		7 200 000 €	7 200 000 €
MONTPELLIER (34) 560, avenue du Mondial de Rugby 2007	PR - B1	Ap	1 353	24	20/12/2011	30/01/2013	4 588 040 €	11 960 €	4 600 000 €	4 600 000 €
GOLFE JUAN (06) 355, avenue des Courcettes	PR - A	Ap	741	12	11/01/2012	26/02/2013	3 145 703 €		3 145 703 €	3 145 703 €
NANTES (44) 26, rue des Grenouilles	PR - B1	Ap	828	16	26/01/2012	18/02/2013	2 877 910 €		2 877 910 €	2 877 910 €
MONTPELLIER (34) 530/560, avenue du Mondial de Rugby 2007	PR - B1	Ap	407	8	01/03/2012	13/03/2013	1 400 000 €		1 400 000 €	1 400 000 €
FERRIÈRES-EN-BRIE (77) 4D/4C, rue Roger Salengro	IDF - A	Ap	1 821	33	19/03/2012	23/01/2013	7 473 000 €		7 473 000 €	7 473 000 €
SAINT-HERBLAIN (44) 44, rue Théophile Guillou	PR - B1	Ap	440	7	28/03/2012	16/09/2013	1 410 489 €		1 410 489 €	1 410 489 €
ALFORTVILLE (94) 171, rue Étienne Dolet	IDF - A	Ap	261	4	10/04/2012	21/12/2012	1 206 000 €		1 206 000 €	1 206 000 €
TOTAL IMMOBILISATIONS			35 020	576			146 061 150 €	119 474 €	146 180 624 €	146 180 624 €

1 IDF : Île-de-France hors Paris

PR : Province / A - A bis - B1 - B2 : Zones Scellier

2 Ap : Appartements

M : Maisons

ÉTAT DES CRÉANCES ET DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2017

CRÉANCES	31/12/2017	31/12/2016	DETTES	31/12/2017	31/12/2016
CRÉANCES LOCATAIRES	445 011 €	393 948 €	EMPRUNT	-	-
CHARGES LOCATIVES	-	-	INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	-	-
CHARGES CONTRACTUELLES	-	-	DÉPÔTS REÇUS	529 062 €	515 209 €
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	445 011 €	393 948 €	DETTES FINANCIÈRES	529 062 €	515 209 €
CRÉANCES FISCALES	-	-	LOCATAIRES CRÉDITEURS	66 612 €	61 572 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	-	-	PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	-	-
SYNDICS	5 782 604 €	5 689 879 €	GÉRANTS	-	-
AUTRES DÉBITEURS	705 914 €	772 850 €	FOURNISSEURS	3 526 429 €	3 618 010 €
AUTRES CRÉANCES	6 488 518 €	6 462 729 €	DETTES FISCALES	136 €	1 027 €
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-259 715 €	-251 334 €	DETTES D'EXPLOITATION	3 593 177 €	3 680 610 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-259 715 €	-251 334 €	AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	2 518 576 €	2 578 969 €
TOTAL GÉNÉRAL	6 673 814 €	6 605 343 €	ASSOCIÉS	998 585 €	932 295 €
			DETTES DIVERSES	3 517 161 €	3 511 264 €
			TOTAL GÉNÉRAL	7 639 400 €	7 707 082 €

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2017

PROVISIONS	AU 31/12/2016	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2017
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
GROSSES RÉPARATIONS	-	-	-	-	-
RISQUES ET CHARGES	644 469 €	-	-	-	644 469 €
CRÉANCES DOUTEUSES	251 334 €	65 623 €	56 704 €	538 €	259 715 €
TOTAL	895 803 €	65 623 €	56 704 €	538 €	904 184 €

	2017	2016
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RECUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES	533 479 €	485 579 €
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION ^①	47 425 €	15 603 €
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	67 186 €	67 908 €
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	380 400 €	295 986 €
CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	485 115 €	576 079 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRECOUVRABLES	538 €	-
DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	65 623 €	113 635 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 579 765 €	1 554 790 €
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPERABLES EN €		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	102 315 €	89 209 €
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	695 443 €	633 925 €
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	1 626 €	3 714 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	799 384 €	726 848 €
VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	12 046 €	11 806 €
HONORAIRES EXPERTS IMMOBILIERS	-12 792 €	20 087 €
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	-	-
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	-	-
COTISATIONS	1 451 €	1 500 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
AUTRES FRAIS	29 827 €	37 492 €
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	30 533 €	70 886 €
VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
RÉMUNÉRATION DES CONSEILS	10 000 €	10 000 €
COMMISSIONS EXTERNES	-	-
CHARGES DIVERSES	3 €	1 €
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	10 003 €	10 001 €
VENTILATION DES COMMISSIONS		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	782 125 €	769 414 €
COMMISSIONS GESTION ADMINISTRATIVE	-	254 €
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	-	-
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS	782 125 €	769 668 €

① Le solde de produits de redevances inscrit en "produits des activités annexes" est de 290 216 € pour l'année 2017

ENGAGEMENT HORS BILAN 2017

	31/12/2017	31/12/2016
DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
ENGAGEMENTS REÇUS		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVAL, CAUTIONS		
CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES	1 973 569 €	1 377 638 €

LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2013	% DU TOTAL DES REVENUS	2014	% DU TOTAL DES REVENUS	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	14,04 €	81,03 %	20,51 €	61,45 %	21,44 €	99,08 %	22,01 €	99,98 %	22,35 €	99,79 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	0,13 €	0,76 %	0,06 €	0,19 %	0,03 €	0,14 %	0 €	0,01 %	0 €	0 %
PRODUITS DIVERS	3,15 €	18,20 %	12,80 €	38,36 %	0,17 €	0,78 %	0 €	0 %	0,05 €	0,23 %
TOTAL	17,32 €	100 %	33,37 €	100 %	21,64 €	100 %	22,01 €	100 %	22,40 €	100 %
CHARGES										
COMMISSIONS DE GESTION	1,80 €	10,36 %	2,70 €	8,10 %	2,89 €	13,35 %	2,85 €	12,95 %	2,90 €	12,93 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	1,28 €	7,39 %	0,45 €	1,34 %	0,24 €	1,09 %	0,30 €	1,36 %	0,15 €	0,68 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	0,21 €	1,19 %	0,78 €	2,34 %	2,50 €	11,57 %	1,10 €	4,98 %	1,41 €	6,29 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	2,44 €	14,06 %	3,34 €	10,02 %	3,47 €	16,03 %	4,24 €	19,27 %	4,20 €	18,75 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	5,72 €	33,01 %	7,28 €	21,81 %	9,10 €	42,04 %	8,49 €	38,57 %	8,66 €	38,65 %
AMORTISSEMENTS NETS										
PATRIMOINE	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
PROVISIONS NETTES										
POUR TRAVAUX	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0,15 €	0,86 %	2,57 €	7,69 %	0,28 €	1,27 %	0,29 €	1,32 %	0,03 €	0,13 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,15 €	0,86 %	2,57 €	7,69 %	0,28 €	1,27 %	0,29 €	1,32 %	0,03 €	0,13 %
TOTAL DES CHARGES	5,87 €	33,87 %	9,84 €	29,49 %	9,37 €	43,31 %	8,78 €	39,89 %	8,69 €	38,78 %
RÉSULTAT COURANT	11,45 €	66,13 %	23,53 €	70,51 %	12,27 €	56,69 %	13,23 €	60,11 %	13,71 €	61,22 %
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	-0,30 €	-1,70 %	10,33 €	30,95 %	-0,63 €	-2,92 %	0,03 €	0,14 %	0,21 €	0,95 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	11,75 €	67,83 %	13,20 €	39,56 %	12,90 €	59,61 %	13,20 €	59,97 %	13,50 €	60,27 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	11,67 €	67,37 %	13,16 €	39,44 %	12,90 €	59,61 %	13,20 €	59,97 %	13,50 €	60,27 %

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

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

Au cas présent, la SCPI CILOGER HABITAT n'est cependant pas soumise aux règles issues de la Directive AIFM, en ce compris l'obligation de désigner un dépositaire, dans

la mesure où elle entre dans le champ des dispositions du III de l'article 33 de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013.

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

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE AEW Ciloger

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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW Ciloger.

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

• **LE CONTRÔLE DE PREMIER NIVEAU**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'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)**, est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW Ciloger.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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 pour l'année 2017.

Depuis le début de l'exercice 2017, 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 dernière réunion, en date du 15 mars 2018, avait pour objet de préparer cette Assemblée générale.

Le 26 juin 2017, le rapprochement des sociétés CILOGER et AEW Europe s'est concrétisé. Depuis cette date, la dénomination de la société de gestion de notre SCPI est donc AEW Ciloger. Nous avons exprimé l'année dernière, dans notre rapport, notre satisfaction que les équipes qui s'occupent de notre SCPI restent les mêmes.

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.

ÉVALUATIONS DU PATRIMOINE

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2017 font ressortir une valorisation de 144,08 M€, en légère augmentation de 0,23 % par rapport à l'année 2016, ce qui à ce niveau de variation est peu significatif. L'expert a baissé sensiblement ses valeurs sur les sites de Marseille, Nantes et Montpellier en raison de marchés locaux difficiles.

La valeur vénale (ou de revente) de notre patrimoine est encore globalement inférieure de 1,4 % à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements.

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

À l'heure actuelle, et même si la liquidation de notre SCPI est encore un peu lointaine (le terme statutaire est en 2022), les estimations de ventes ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2017 est proche de 546 € pour un prix de souscription à l'origine de 600 €.

Toutefois, nous ne pourrions faire un point complet sur notre investissement, en intégrant l'avantage fiscal, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et la liquidation clôturée.

GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'exercice, 157 logements se sont libérés et 171 ont été reloués. Au 31 décembre 2017, le nombre d'appartements loués est de 537 sur 576, soit 93 % du

nombre de logements, chiffre en légère progression par rapport à la fin de l'année 2016 (92 %).

Toutefois, il faut relever que parmi les 39 logements à relouer au 31 décembre 2017, 5 sont bloqués pour cause de sinistres (dégâts des eaux) en cours de résolution.

Si à l'échelon national 29 % des locataires ont déménagé en cours d'année, le taux de notre SCPI se situe à 27,6 % (30 % en 2016), soit un peu en deçà.

Les loyers facturés en 2017 s'établissent à 5 742 934 €, en très légère diminution de 6 K€ par rapport à 2016. Ils se situent au niveau moyen constaté sur les trois derniers exercices.

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 273 dossiers locataires représentant 45 % du potentiel locatif de notre SCPI. Durant l'année, vingt dossiers représentant 105 747 € ont été déclarés en sinistres à l'assureur (pour des cotisations de 96 145 €). Sur les trois derniers exercices, le montant des primes versées est de l'ordre de 290 K€, à comparer avec des indemnités reçues et des économies de charges de l'ordre de 210 K€.

Un membre du Conseil de surveillance a informé la société de gestion qu'un dégrèvement de taxes foncières pouvaient être demandé pour les biens mis en location depuis plus de 3 mois et ne trouvant pas preneur ainsi que pour ceux immobilisés pour travaux.

La Société de gestion a déjà entrepris les démarches auprès de l'administration fiscale, ce dont nous la remercions. 3 361 € ont été perçus à ce titre sur l'exercice, et une nouvelle campagne sera lancée en 2018.

PROGRAMME DE MAISONS-LAFFITTE

Rappelons que la livraison de ce programme a été effectuée en juin 2014, soit près d'un an et demi en 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 2017, plusieurs procédures judiciaires et expertises sont toujours en cours, notamment sur une compensation effectuée entre des pénalités de retards de livraison et le solde restant à acquitter sur la construction. C'est pourquoi une somme correspondant à 10,29 € par part est gardée en réserve dans l'attente de l'issue de ces procédures. Compte tenu de la complexité du dossier, il est quasi-certain que ces procédures vont encore perdurer sur plusieurs exercices.

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

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Pour son neuvième exercice social, notre SCPI dégage un résultat de 3 702 859 €, en progression de 3,7 % par rapport à l'exercice précédent.

Cette progression, de 131 K€, est plutôt due à une diminution des charges globales, sans qu'il y ait de véritable tendance marquée, qu'à une augmentation des produits.

Au total, la distribution de l'année s'élève à 13,50 € par part, ce qui constitue le plus haut niveau depuis la création de la SCPI. Ce montant distribué est à comparer avec un résultat de 13,71 € par part. Le report à nouveau (réserves) a donc été légèrement conforté.

Au 31 décembre 2017, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 2 999 390 €. Sur cette somme, près de 2,8 millions d'€ sont « gelés » dans l'attente du résultat de la procédure judiciaire engagée sur Maisons-Laffitte. Ils pourront être distribués en cas de dénouement favorable à notre SCPI.

Il faut noter qu'à ce niveau de distribution, le rendement de la part calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,25 %, taux très 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 € 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 AEW Ciloger, société de gestion de CILOGER HABITAT, dispose d'un dispositif de conformité et de contrôle interne dont le responsable (RCCI) rend compte aux organes de direction de AEW Ciloger.

RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Lors de l'Assemblée générale annuelle, vous devrez renouveler en totalité le Conseil de surveillance de votre SCPI. Un appel à candidatures a donc été réalisé par la société de gestion dans le bulletin trimestriel du premier trimestre 2018.

Conformément à l'article 18 des statuts de CILOGER HABITAT, le Conseil de surveillance doit être composé de sept membres au moins et de douze au plus. Dans ce cadre, seront élus au Conseil de surveillance, les associés candidats qui obtiendront le plus grand nombre de voix. À noter qu'en conformité avec l'évolution du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la durée du mandat des membres de votre conseil a été diminuée à 3 ans, contre 6 ans auparavant.

Nous attirons votre attention sur le fait que lors du vote relatif à la nomination du Conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance. Il n'est donc pas possible, pour cette décision, de donner pouvoir. Pour terminer, au terme de ces 6 années de Conseil de surveillance, nous vous remercions de la confiance que vous nous avez accordée.

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

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

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

Pour le Conseil de surveillance

Guy GILLODES
Président du Conseil de surveillance

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

À l'Assemblée générale de la S.C.P.I.

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier CILOGER HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

• **RÉFÉRENTIEL D'AUDIT** : Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

• **INDÉPENDANCE** : Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changements de méthodes comptables » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du Règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

Comme précisé dans la note « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus

directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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 autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

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

d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

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

Paris La Défense, le 4 mai 2018
KPMG S.A.

Pascal LAGAND
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

À l'Assemblée générale de la S.C.P.I.,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées. Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation. Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Avec la société de gestion AEW Ciloger :

Conformément à l'article 17 des statuts, votre S.C.P.I. verse à la Société de gestion AEW Ciloger les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription, fixée à 8% hors taxe du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux. Au titre de 2017, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de souscription.
- Une commission de gestion, fixée à 10% hors taxe des produits locatifs hors taxe encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour l'administration et la gestion du patrimoine. Au titre de 2017, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 782 125 €.

Paris La Défense, le 4 mai 2018
KPMG S.A.

Pascal LAGAND
Associé

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 6 JUIN 2018

ORDRE DU JOUR

1. Lecture :

- du rapport de la société de gestion
- du rapport du Conseil de surveillance
- des rapports du Commissaire aux comptes

2. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et quitus à donner à la société de gestion

3. Approbation des conventions réglementées

4. Approbation de la valeur comptable

5. Présentation de la valeur de réalisation

6. Présentation de la valeur de reconstitution

7. Affectation du résultat

8. Élection des membres du Conseil de surveillance

9. Pouvoir aux fins de formalités

10. Questions diverses

LES RÉOLUTIONS

PREMIÈRE RÉOLUTION

Après avoir entendu le rapport de la société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée générale approuve les comptes de l'exercice 2017 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion AEW Ciloger.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 149 473 185,82 €, soit 553,70 € pour une part.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 147 377 561,63 €, soit 545,94 € pour une part.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 174 036 019,50 €, soit 644,69 € pour une part.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 3 702 859,27 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 2 940 882,98 €, forme un revenu distribuable de 6 643 742,25 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 3 644 352,00 €,
- au report à nouveau, une somme de 2 999 390,25 €

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 12) décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, les 11 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
M ^{ME} DOMINIQUE BLANC-BERT (R)			
M. ALAIN CUISSET (R)			
M. GEORGES DAUJAT (R)			
M. GUY GILLODES (R)			
M. PATRICK KONTZ (R)			
M. EMMANUEL LEJEUNE (R)			
M. JEAN-FRANCOIS QUINIO (R)			
M. THIERRY VIAROUGE (R)			
M. JEAN-PIERRE BARBELIN (C)			
M. JEAN-LUC BRONSART (C)			
M ^{ME} MARIE-JOSE DUTEURTRE (C)			

(R) : Candidat en renouvellement

(C) : Nouvelle candidature

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

HUITIÈME RÉOLUTION

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

CILOGER HABITAT

Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 134 976 000 €
512 214 578 RCS PARIS

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



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

Siège social :

**22, rue du Docteur Lancereaux
75008 Paris**

contact-associes@eu.aew.com

Tél. : 01 78 40 53 00

www.aewciloger.com

Signatory of:

