

CILOGER HABITAT



SCPI
DE LOGEMENTS
DE TYPE « SCELLIER »



RAPPORT ANNUEL

2013

CILOGER





ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

Société de Gestion CILOGER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 450 000 euros
Siège social : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

Directoire

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

Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Alain BROCHARD
Vice-président : Monsieur Daniel ROY

Membres du Conseil :

Monsieur François BOISSEAU
Monsieur Didier ORENS
Madame Elisabeth SABBAAH
BPCE, représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA
CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE),
représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT
GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Julien CARMONA
SF 2, représentée par Monsieur Bruno JULIEN

SCPI CILOGER HABITAT

Conseil de Surveillance

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

Membres du Conseil :

Madame Marie-Dominique BLANC-BERT Monsieur Patrick KONTZ
Monsieur Emmanuel LEJEUNE Monsieur Jean-François QUINIO
Monsieur Thierry VIAROUGE Monsieur Alain CUISSET

Commissaires aux comptes

Titulaire : KPMG AUDIT, représentée par Monsieur Pascal LAGAND
Suppléant : Monsieur Malcolm MAC LARTY

Expert externe en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

Sommaire

RAPPORT DE GESTION

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

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes page 10
L'annexe aux comptes annuels page 13

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers page 18

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

page 19

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 20

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels page 22
Le rapport spécial page 23

LES RÉOLUTIONS

page 24

ÉDITORIAL



Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de CILOGER HABITAT, au titre du cinquième exercice qui s'est clos le 31 décembre 2013.

- Si en 2012 le nombre de transactions sur le marché des logements anciens avait chuté de 12%, ce dernier a mieux achevé l'année 2013 qu'il ne l'avait commencé, et ne s'est pas effondré comme certains le redoutaient. De fait, le rebond du nombre de transactions au dernier trimestre a entraîné une augmentation annuelle de 2,7% par rapport à 2012.

Toutefois, le nombre annuel de ventes, à 723 000, est encore très éloigné de celui de l'année 2011 (800 000). Il reste en retrait de 10% par rapport à l'année 2007 durant laquelle la crise des « subprime » s'est propagée. Outre une conjoncture difficile, la FNAIM souligne « une fiscalité galopante, des prix élevés, un projet de réforme de la location très contesté ».

Les prix sont globalement orientés à la baisse, les biens de qualité résistant mieux. Selon l'indice Notaires-Insee, les prix de vente auraient ainsi reculé de 1,4% en 2013, avec une contraction plus forte en Ile-de-France (-1,7%) qu'en province (-1,3%).

Ces moyennes ne doivent cependant pas masquer des évolutions départementales ou régionales contrastées. Si les prix ont en moyenne baissé de 10% à Saint-Etienne, de 2% à Marseille, de 1,5% à Paris ou de 0,5% à Nantes, ils ont en revanche progressé de 2% à Lyon et à Montpellier, de 1% à Lille.

Les économistes du Crédit Foncier soulignent que la relative résistance occulte la sélectivité croissante des acquéreurs : « seuls les biens offrant un très bon rapport qualité/prix parviennent à s'échanger, ce qui masque la baisse globale du prix de l'immobilier ancien ».

Dans l'ensemble, les professionnels n'anticipent pas une chute brutale des prix, la demande de logements restant structurellement supérieure à l'offre. Autres éléments positifs, un début d'amélioration économique qui pourrait se confirmer, et la production de crédits immobiliers aux particuliers qui a progressé en 2013, sous l'impulsion d'un recours plus important à l'endettement dans un contexte de taux bas.

- Les ventes de logements neufs pour 2013 sont à un niveau bas (88 000), en repli de 1,3% par rapport à 2012, avec une accélération de la chute des ventes de maisons individuelles (-19%). L'augmentation constatée au premier semestre (+4%) ne s'est en effet pas confirmée sur la fin de l'année.

Par ailleurs, de grandes disparités régionales subsistent : la Côte d'Azur et l'Aquitaine progressent ainsi respectivement de 29% et 20% quand d'autres régions reculent de 15%.

Outre une conjoncture difficile, la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) souligne la diminution significative de l'aide à l'accession due aux réformes du PTZ+ de ces dernières années et le faible niveau des ventes à investisseurs.

Ces dernières, qui avoisinent 23 800 unités, sont en diminution de 4% par rapport à 2012 et de 47% sur deux ans. Les précédentes années avaient été soutenues par l'anticipation de la modification à la baisse du régime fiscal, anticipation qui ne s'est pas produite en 2013.

Ces chiffres traduisent également le manque de visibilité sur le dispositif Duflot, notamment pour ce qui concerne les loyers applicables qui n'ont été stabilisés qu'en fin d'année.

Par ailleurs, la loi ALUR fait naître de nombreuses interrogations chez les investisseurs. Les mesures et amendements votés, qui concernent notamment l'encadrement des loyers avec l'établissement d'un loyer médian de référence, rendront plus complexes le calcul des taux de rentabilité et les positionnements des acquéreurs potentiels.

Parallèlement, les mises en ventes, qui s'élèvent à 99 000 en 2013, sont en baisse de 17% par rapport à 2012, les promoteurs ajustant en effet leur offre à la demande, dans un cadre de complexité croissante (administrative, juridique et technique).

Quant aux prix, ils demeurent élevés, impactés, toujours selon la FPI, par « l'envolée des charges foncières et le renchérissement des coûts de construction par l'accumulation des normes et réglementations techniques ».

Ils sont ainsi globalement orientés légèrement à la hausse (0,9%), résultant d'une baisse en Ile-de-France (-2,1%) et d'une hausse dans le reste de la France.

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.



ÉDITORIAL

• L'année 2013 a été marquée par le niveau élevé du montant de capitaux investis en SCPI, aussi bien sur le marché primaire que sur le secondaire. Avec un montant national de 3,03 milliards d'euros (+ 4,8% par rapport à 2012), la collecte brute des SCPI est proche de son record historique (3,18 milliards d'euros en 2011).

Les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 5,13%, supérieur de 250 points de base à l'OAT 10 ans et remarquable dans le contexte économique, enregistrent un montant de collecte nette stable de 2,3 milliards d'euros (- 0,2% par rapport à 2012). Quant aux SCPI consacrées aux dispositifs fiscaux, elles connaissent une légère progression de leur collecte nette à 182 millions d'euros (+ 1,3%) grâce aux SCPI Déficit foncier et au démarrage des SCPI Duflot.

Le marché secondaire a quant à lui connu une activité soutenue à 522,6 millions d'euros (+ 36% par rapport à 2012 pour les SCPI immobilier d'entreprise), et reflète toujours une bonne liquidité.

Impulsée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 9,1% par rapport au début de l'année, et s'établit à 29,96 milliards d'euros.

• Au cours de l'exercice 2013, CILOGER HABITAT a poursuivi la réception des logements acquis en VEFA et procédé à leur mise en location.

- Quatorze programmes répartis sur 13 sites et représentant 280 logements ont été réceptionnés dans de bonnes conditions.
- Pour huit programmes, des pénalités de retards de livraisons ont été facturées et perçues pour un montant de 846 358 euros.
- Le patrimoine de votre SCPI a très bien résisté à la tendance observée au niveau national. Les expertises de la fin de l'année font globalement ressortir une valorisation en progression de 2,56% pour les treize immeubles livrés antérieurement à 2013.
- Le revenu annuel mis en distribution s'est élevé au total sur l'exercice à 11,75 euros brut par part. Il intègre une distribution complémentaire de 2,00 euros par part représentant les indemnités de retard perçues. Le report à nouveau (réserves) avoisine un mois de distribution courante.
- La réduction d'impôt « Scellier » est indépendante des revenus versés. Pour l'année 2013, un associé bénéficie donc de la réduction d'impôt de 150 euros par part répartie sur neuf ans à compter de son année de souscription.

• La Directive européenne appelée « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers) qui porte sur les gestionnaires de fonds, et notamment sur les gestionnaires de SCPI, est entrée en application en juillet 2013. Les sociétés de gestion ont un délai maximum d'un an pour s'y conformer.

Les exigences introduites portent principalement sur les sociétés de gestion des fonds, mais aussi sur les fonds eux-mêmes. CILOGER a engagé un chantier de mise en conformité avec cette directive, et sollicitera l'agrément correspondant auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) durant le second trimestre 2014.

Une disposition va impacter directement les SCPI, en mettant en place un nouvel acteur, le dépositaire, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion.

Cependant, dans la mesure où, à la date de la transposition en droit français de la Directive, le patrimoine de CILOGER HABITAT est entièrement constitué et définitif, la nomination d'un dépositaire n'est pas obligatoire pour votre SCPI.

En marge de la Directive AIFM, plusieurs aménagements des règles de gestion des SCPI ont été introduits. Parmi ces mesures, et plus spécifiquement pour votre SCPI, citons notamment la possibilité de transmission par voie électronique des documents d'assemblée générale aux associés qui le souhaitent, la fixation à 3 ans de la durée des mandats des membres du Conseil de surveillance, la création d'une durée de validité d'un an pour les ordres de vente du marché secondaire...

Certaines de ces mesures nécessitant une modification des statuts, l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2013 est une assemblée mixte. Il vous appartient en effet, réunis en assemblée générale extraordinaire, de vous prononcer sur la modification des statuts de votre société pour les mettre en conformité à la nouvelle réglementation en vigueur.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER

CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2013



- Date de création :	22 avril 2009
- Terme statutaire :	29 avril 2022
- Valeur de réalisation :	146 765 276 €
	soit 543,67 € par part
- Nombre d'associés :	2 884
- Nombre de parts :	269 952
- Patrimoine :	576 logements
	- 52 logements en cours de construction
	- 524 logements livrés

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	146 789 157	543,76
Valeur vénale / expertise	143 350 946	531,02
Valeur de réalisation	146 765 276	543,67
Valeur de reconstitution	171 043 741	633,61

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Livraisons de l'exercice

A la clôture de l'exercice 2012, tous les fonds collectés étaient intégralement investis en cohérence avec le planning réglementaire. Au cours de l'exercice 2013, les livraisons des programmes acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA) se sont poursuivies.

Durant l'exercice, treize programmes représentant 280 logements ont été livrés, dans d'excellentes conditions avec très peu de réserves :

- Reims (51 - Zone B2) : 22 appartements livrés le 8/01/2013 - Label BBC
- Lagny-sur-Marne (77 - Zone A) : 23 appartements livrés le 10/01/2013
- Ferrières-en-Brie (77 - Zone A) : 33 appartements livrés le 23/01/2013
- Montpellier (34 - Zone B1) : 24 appartements livrés le 30/01/2013 - Label THPE
- Nantes (44 - Zone B1) : 16 appartements livrés le 18/02/2013 - Label BBC
- Golfe Juan (06 - Zone A) : 12 appartements livrés le 26/02/2013
- Angers (49 - Zone B2) : 29 appartements livrés le 5/03/2013 - Labels BBC/THPE
- Montpellier (34 - Zone B1) : 8 appartements livrés le 13/03/2013 - Label THPE
- Pantin (93 - Zone A) : 15 appartements livrés le 20/03/2013
- Marcq-en-Barœul (59 - Zone B1) : 12 maisons livrés le 10/04/2013
- Argenteuil (95 - Zone A) : 26 appartements livrés le 10/06/2013
- Talence (33 - Zone B1) : 39 appartements livrés le 21/08/2013 - Label BBC
- Saint-Herblain (44 - Zone B1) : 7 appartements livrés le 16/09/2013 - Label BBC
- Nice (06 - Zone A) : 14 appartements livrés le 30/10/2013 - Label BBC

Pour huit programmes, des pénalités de retards de livraisons, compris entre 14 jours et 169 jours, ont été facturées et perçues pour un montant de 846 358 euros. Par ailleurs, des indemnités d'un montant de 51 675 euros ont été facturées sur trois programmes, essentiellement pour des écarts de superficies venant en déduction des prix de revient.

Au 31 décembre 2013, 524 des 576 logements acquis sont livrés, soit 91% du patrimoine.

Concernant le dernier programme, 52 appartements à Maisons-Laffitte (78), un retard de livraison d'un an est pris en compte, pour lequel une compensation de 847 583 euros a été demandée au promoteur. Ce dernier a été débouté par voie judiciaire d'une demande de dispense de payer des indemnités de retard, et un expert judiciaire a été mandaté pour rechercher l'origine et les causes du retard. La livraison est désormais prévue pour la fin du premier semestre 2014.

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

- 524 appartements livrés (512 appartements et 12 maisons), et 52 logements en cours de construction ;
- 159 logements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation) et 40 logements THPE (Très Hautes Performances Energétiques), soit 35% du nombre de logements ;
- 56 T1, 173 T2, 215 T3, 101 T4 et 31 T5.

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

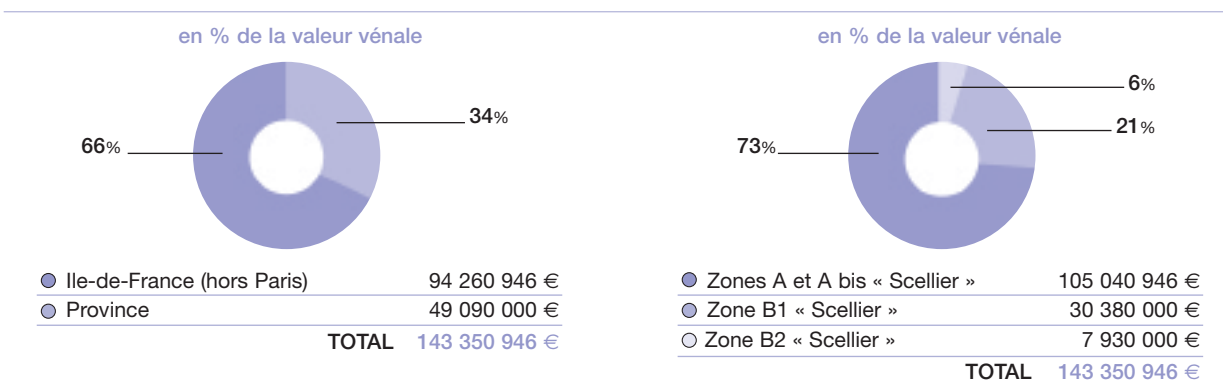


LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Répartition géographique du patrimoine

Le patrimoine de CILOGER HABITAT, livré ou encore en état futur d'achèvement, totalise 35 020 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 73% en zones A et A bis du dispositif Scellier, à 21% en zone B1 et à 6% en zone B2.



L'emploi des fonds

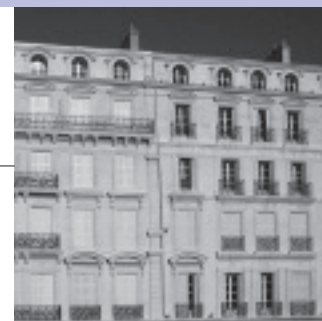
En euros	Total au 31/12/2012	Durant l'année 2013	Total au 31/12/2013
Fonds collectés	161 971 200	-	161 971 200
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 15 497 404	-	- 15 497 404
- Achat d'immeubles	- 125 081 718	- 18 293 109	- 143 374 828
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers ⁽¹⁾	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	21 392 077	- 18 293 109	3 098 968

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

CILOGER HABITAT dispose, au 31 décembre 2013 d'un solde à investir de 3 098 968 euros. Cependant, compte tenu des décaissements à venir sur le dernier programme encore en construction, le solde réellement disponible est de l'ordre de 321 000 euros.

A cette même date, 99,8% 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 (acomptes versés + solde des acomptes à verser).

LE PATRIMOINE IMMOBILIER



Valeurs significatives du patrimoine

L'expert indépendant en charge de l'expertise obligatoire du patrimoine immobilier de CILOGER HABITAT est la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, acceptée par l'Autorité des marchés financiers et désignée pour quatre ans par l'Assemblée générale du 14 juin 2013.

Le patrimoine livré en 2013 a fait l'objet d'une première expertise.

Le patrimoine livré en 2010, 2011 et 2012 a fait l'objet d'une actualisation d'expertise.

Le patrimoine en cours de construction et non livré à la fin de l'exercice n'a pas fait l'objet d'expertise : les valeurs vénales retenues sont identiques aux acomptes versés hors droits.

Sur la base de ces expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales), 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	143 374 828		
Valeur comptable nette	143 374 828		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	143 350 946		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	143 374 828	-	-
- Provisions pour grosses réparations	-	-	-
- Autres éléments d'actifs	3 414 330	3 414 330	3 414 330
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		143 350 946	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			151 263 946
- Commission de souscription théorique			16 365 465
TOTAL GLOBAL	146 789 157	146 765 276	171 043 741
NOMBRE DE PARTS	269 952	269 952	269 952
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	543,76	543,67	633,61

Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2013

	Prix de revient au 31/12/2013 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2013 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2013 en euros
Ile-de-France (hors Paris)	92 056 890	94 260 946	2,39	99 129 946
Province	51 317 938	49 090 000	- 4,34	52 134 000
TOTAUX	143 374 828	143 350 946	- 0,02	151 263 946

Le patrimoine a bien résisté à la consolidation observée au niveau national. En effet, l'évaluation du patrimoine enregistre une progression de 2,56% à périmètre constant, c'est-à-dire sur les treize sites livrés en 2010, 2011 et 2012.

Globalement, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) des immeubles expertisés sont quasi identiques à leur prix de revient.

La valeur de reconstitution s'établit à 633,61 euros par part, supérieure de 5,6% au prix de souscription de 600,00 euros en vigueur durant les augmentations de capital.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La gestion immobilière

Quatorze programmes ont été livrés en 2013, ce qui porte en fin d'exercice le nombre de logements livrés à 524 sur 576 acquis. Au 31 décembre 2013, 90% du patrimoine livré est loué.

D'après l'observatoire Clameur, le taux de mobilité des locataires du secteur privé a poursuivi sa baisse en 2013. Le climat économique morose impacte la demande locative et les projets de déménagements. Au regard de l'activité ralentie sur le marché des investisseurs privés, en conséquence notamment de la faiblesse des dispositifs d'incitation et des incertitudes nées du nouvel encadrement des loyers, le niveau de l'offre ne devrait pas augmenter. Les déséquilibres offre/demande perdureront ainsi dans certains marchés « sous-offreur » à l'image de Paris et quelques communes en 1^{ère} couronne francilienne.

Toujours d'après l'observatoire Clameur, après avoir enregistré une hausse de 2,2% en 2012, les loyers de marché (relocations, locations nouvelles) sont restés stables en 2013 avec une hausse limitée à 0,1%.

Dans cette conjoncture, les valeurs de location du patrimoine de CILOGER HABITAT sont restées stables à l'exception de quelques lots dont les valeurs de relocation (loyer du sortant majoré) ont dû être repositionnées pour être plus en adéquation avec les valeurs du marché.

Quatorze programmes représentant 280 logements ont été livrés en 2013, à 65% durant le premier trimestre.

Le taux de rotation des locataires sur le patrimoine livré antérieurement au 1^{er} janvier 2013 est de 14%, stable par rapport à l'exercice 2012.

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.

Au 31 décembre 2013, le taux d'occupation physique s'élève à 90,98%, et le taux d'occupation financier est de 87,88%. Ces taux doivent cependant être relativisés en phase de livraison progressive du patrimoine. Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est de 96,74%.

Si 330 logements ont été libérés ou à louer en première location sur l'exercice, 385 premières locations ou relocations ont été concrétisées. Au 31 décembre 2013, 90% du patrimoine livré est loué, soit 473 des 524 logements.

Les loyers facturés sur l'exercice 2013 s'établissent à 3 765 381 euros.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2012 pour 9 771 euros, s'accroît au 31 décembre 2013 en valeur nette de 40 444 euros pour atteindre 50 215 euros. Cette somme concerne les impayés de treize locataires, dont l'un représente 45% des créances provisionnées.

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 2013, 280 baux en cours, représentant 48% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations versées s'élèvent à 67 712 euros, soit 1,79% des loyers perçus. Les impayés de sept locataires ont été déclarés en sinistre et seront pris en charge à hauteur de 14 490 euros.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION



Les logements livrés ont été progressivement commercialisés, et ont donc été sources de revenus locatifs plus significatifs. Hors produits exceptionnels les produits de l'activité immobilière représentent 99% des produits de l'exercice, et le résultat s'établit ainsi à 3 092 236 euros, soit 11,45 euros par part, en forte hausse de 164%. Reflet de cette progression, le revenu annuel mis en distribution s'est élevé à 11,75 euros. Le report à nouveau a été sollicité à hauteur de 0,30 euro par part. Les revenus fonciers représentent 98% des revenus distribués.

La trésorerie disponible susceptible d'être placée s'est fortement réduite au fur et à mesure des paiements des acomptes sur les programmes acquis en état futur d'achèvement, et les logements ont été progressivement sources de revenus fonciers au fur et à mesure de leur livraison et location.

De fait, si l'on exclut les produits exceptionnels de l'exercice, les produits de l'activité immobilière représentent désormais 99% des produits, contre 65% en 2012.

Le résultat de l'exercice s'établit à 3 092 236 euros, en augmentation de 164% par rapport à l'exercice précédent, compte tenu de la livraison et mise en location progressive du patrimoine et des pénalités de retards facturées afférentes à des retards de livraison (846 358 euros).

Le revenu brut courant distribué au titre de l'exercice 2013 s'élève à 9,75 euros par part.

Cependant, compte tenu de la perception de pénalités de retards de livraisons conséquentes, le revenu distribué au titre du 4^{ème} trimestre a été majoré d'une distribution complémentaire de 2,00 euros par part.

Au total, le revenu distribué en 2013, s'élève à 11,75 euros (dont 11,57 euros de revenus fonciers), soit quasiment le double par rapport à l'exercice 2012. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 11,45 euros, pour laquelle le report à nouveau a été sollicité à hauteur de 0,30 euro par part (2,6% du montant distribué).

Au 31 décembre 2013, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 315 362 euros, soit 1,17 euro par part. Il représente une réserve de l'ordre de 1 mois de distribution courante.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2013, est de 1,96%. 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 acquéreur 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
2009	600,00	-	600,00	-	-	- 0,09
2010	600,00	-	600,00	-	-	1,47
2011	-	2,70	-	-	0,45%	3,12
2012	-	6,00	-	-	1,00%	1,46
2013	-	11,75	-	-	1,96%	1,17

(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 rapportée au prix acquéreur moyen constaté sur la même année. En 2011, la distribution versée ne porte que sur 3 trimestres.

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



LE MARCHÉ DES PARTS

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. En l'absence d'ordres d'achat sur les registres depuis l'ouverture de la SCPI, 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 31 décembre 2013, 53 parts sont présentes sur le carnet d'ordres en attente de vente, toutes depuis moins d'un an.

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

La rémunération de la société de gestion reçue au titre de l'exercice 2013 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
2009	-	-	0	-
2010	-	-	0	-
2011	-	-	0	-
2012	-	-	0	324
2013	-	-	0	749

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

LE MARCHÉ DES PARTS



Le détail des augmentations de capital

En euros

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Du 22/04/2009 au 21/12/2009	Société ouverte (1)	50 000	25 000 000	30 000 000
Du 29/12/2009 au 31/12/2009	Société ouverte (2)	116 346	58 173 000	69 807 600
Du 01/01/2010 au 05/07/2010	Société ouverte (2)	147 428	73 714 000	88 456 800
Du 27/07/2010 au 16/11/2010	Société ouverte (3)	269 952	134 976 000	161 971 200
Au 31/12/2010	Société fermée	269 952	134 976 000	161 971 200
Au 31/12/2011	Société fermée	269 952	134 976 000	161 971 200
Au 31/12/2012	Société fermée	269 952	134 976 000	161 971 200
Au 31/12/2013	Société fermée	269 952	134 976 000	161 971 200

(1) Le capital a été ouvert du 3 juillet 2009 au 11 décembre 2009.

(2) Une seconde augmentation de capital a été ouverte du 29 décembre 2009 au 5 juillet 2010.

(3) Une troisième augmentation de capital a été ouverte du 27 juillet 2010 au 16 novembre 2010.

L'évolution du capital

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

En euros

	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 (1)
2009	58 173 000	69 807 600	116 346	1 313	6 679 191	600,00
2010	134 976 000	92 163 600	269 952	2 877	8 818 213	-
2011	134 976 000	-	269 952	2 878	-	-
2012	134 976 000	-	269 952	2 878	-	-
2013	134 976 000	-	269 952	2 884	-	-

(1) Prix de souscription



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes

Etat du patrimoine au 31 décembre 2013

En euros

	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	127 633 882	127 610 000	65 466 874	66 115 000
Immobilisations en cours	15 740 946	15 740 946	59 614 844	59 614 844
<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	143 374 828	143 350 946	125 081 718	125 729 844
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	42 657	42 657	12 813	12 813
<i>Créances</i>				
Locataires et créances rattachées	199 188	199 188	37 744	37 744
Autres créances	1 871 515	1 871 515	377 695	377 695
Provisions pour dépréciation des créances	- 50 215	- 50 215	- 9 771	- 9 771
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Titres de créances négociables	3 500 000	3 500 000	23 400 000	23 400 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	2 861 502	2 861 502	2 705 805	2 705 805
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 468 462	- 468 462	- 146 376	- 146 376
Dettes d'exploitation	- 4 541 856	- 4 541 856	- 4 590 770	- 4 590 770
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	3 414 330	3 414 330	21 787 139	21 787 139
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	146 789 157		146 868 857	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		146 765 276		147 516 983

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE



La variation des capitaux propres au 31 décembre 2013

En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2013	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2013
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	843 371	- 448 310	-	395 062
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	3 092 236	3 092 236
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 3 171 936	- 3 171 936
Résultat de l'exercice précédent	1 171 402	- 1 171 402	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 1 619 712	1 619 712	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	146 868 857	-	- 79 700	146 789 157

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2014



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes

Compte de résultat au 31 décembre 2013

Produits

En euros	31/12/2013		31/12/2012	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Produits de l'activité immobilière		4 186 777		1 215 327
Produits de l'activité immobilière	4 162 850		1 215 327	
- Loyers	3 765 381		1 093 402	
- Charges facturées	397 469		121 925	
Produits des activités annexes	23 927		-	
Autres produits d'exploitation		998		1
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	997		-	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	1		1	
Produits financiers		35 713		636 714
Produits exceptionnels		851 142		-
TOTAL DES PRODUITS		5 074 630		1 852 042
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		5 074 630		1 852 042

Charges

En euros	31/12/2013		31/12/2012	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Charges immobilières		1 110 679		297 943
- Charges ayant leur contrepartie en produits	397 469		121 925	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	55 513		9 203	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	657 697		166 815	
Charges d'exploitation		871 714		382 697
- Rémunération de la société de gestion	484 633		238 956	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	335 640		133 969	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	41 441		9 771	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Autres charges				
- Rémunération des conseils de surveillance	10 000		-	
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	-		-	
Charges financières		-		-
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		1 982 394		680 640
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		3 092 236		1 171 402
TOTAL GÉNÉRAL		5 074 630		1 852 042

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.

A compter du 1^{er} janvier 2013, la commission d'arbitrage versée à l'occasion de la cession d'un immeuble est directement imputée sur la plus ou moins-value de cession immobilière comptabilisée.

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. Les frais d'établissement, les droits et frais grevant le prix d'acquisition des

immeubles, les frais de prospection et d'utilisation du capital font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés. Le patrimoine immobilier acquis en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) n'a pas fait l'objet d'une estimation. L'évaluation inscrite dans les comptes correspond aux acomptes versés.

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 net 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 locative », on provisionne

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

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer

AC = arriéré de charges

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 1 934 euros sur l'exercice.

Engagements hors bilan : le solde des acomptes à verser sur l'opération de VEFA à Maisons-Laffitte s'établit à 2 777 814 euros. Cette opération fait l'objet d'un procès en cours devant le Tribunal de Grande Instance de Paris contre le promoteur, la SAS SOFIAM. Dans ce cadre, un expert judiciaire a été nommé aux fins d'évaluation des différents préjudices. CILOGER HABITAT demande une indemnisation au titre des pénalités de retard pour la somme de 847 583 euros.

Les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 105 324 euros.



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Variation de l'actif immobilisé

En euros

	Cumul brut au 31/12/2012	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2013
- Terrains et constructions	65 466 874	3 195 603	-	58 971 405	127 633 882
- Agencements et installations	-	-	-	-	-
- Immobilisations en cours	59 614 844	15 097 507	-	- 58 971 405	15 740 946
TOTAL actif immobilisé	125 081 718	18 293 109	-	-	143 374 828

Récapitulatif des placements immobiliers

En euros

	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Habitations	127 633 882	127 610 000	65 466 874	66 115 000
TOTAL	127 633 882	127 610 000	65 466 874	66 115 000
Immobilisations en cours				
- Habitations	15 740 946	15 740 946	59 614 844	59 614 844
TOTAL	15 740 946	15 740 946	59 614 844	59 614 844
TOTAL GÉNÉRAL	143 374 828	143 350 946	125 081 718	125 729 844

Liste des immobilisations au 31 décembre 2013

Adresses

Localisation 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	Acomptes versés hors droits	Travaux	Prix de revient 2013	Prix de revient 2012	Estimation hors droits au 31/12/2013	Estimation droits inclus au 31/12/2013	Estimation hors droits au 31/12/2012	Variation 2013/2012 estimation hors droits	
Asnières- sur-Seine (92) 8, allée de Berlin-Spandau	IDF - A	Ap	2 122	35	21/12/2009	30/11/2011	10 206 432	10 206 432	-	10 206 432	10 206 432	11 400 000	12 107 000	11 350 000	0,44%
Nogent- sur-Marne (94) 8, rond-point du Maréchal Foch	IDF - A	Ap	2 187	43	26/01/2010	15/11/2011	10 529 940	10 529 940	-	10 529 940	10 529 940	11 300 000	12 001 000	11 250 000	0,44%
Marseille (13) 1/5, quai de la Joliette	PR - B1	Ap	540	12	02/07/2010	02/07/2010	2 052 798	2 052 798	-	2 052 798	2 052 798	2 050 000	2 177 000	2 135 000	-3,98%
Pantin (93) 11/13, rue Gutenberg	IDF - A	Ap	1 138	15	30/09/2010	20/03/2013	5 319 833	5 319 833	-	5 319 833	4 521 858	5 150 000	5 469 000	4 521 858	
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	5 261 500	6 200 000	6 584 000	5 261 500	

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



Liste des immobilisations au 31 décembre 2013

Adresses	Localisation et Zonage Scellier (1)	Type (2)	m ² habitables	Nbre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'acquisition	Acomptes versés hors droits	Travaux	Prix de revient 2013	Prix de revient 2012	Estimation hors droits au 31/12/2013	Estimation droits inclus au 31/12/2013	Estimation hors droits au 31/12/2012	Variation 2013/2012 estimation hors droits
Le-Perreux-sur-Marne (94) 26/28, rue Claude Jean Romain	IDF - A	Ap	1 155	19	08/12/2010	09/11/2012	5 350 000	5 350 000	-	5 350 000	5 350 000	6 000 000	6 372 000	5 420 000	10,70%
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	6 633 900	6 560 000	6 967 000	6 420 000	2,18%
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	5 782 178	5 780 000	6 138 000	4 870 000	18,69%
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	4 370 539	4 370 000	4 641 000	4 290 000	1,86%
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	4 350 000	4 510 000	4 790 000	4 440 000	1,58%
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	4 167 242	4 300 000	4 567 000	4 200 000	2,38%
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	4 014 845	4 000 000	4 248 000	4 020 000	-0,50%
Lagny-sur-Marne (77) 57, quai du Pré Long	IDF - A	Ap	1 725	23	05/04/2011	10/01/2013	6 937 610	6 937 610	-	6 937 610	5 896 969	6 500 000	6 903 000	5 896 969	
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	2 820 109	2 930 000	3 112 000	2 820 109	
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	4 779 900	5 000 000	5 310 000	4 779 900	
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	4 803 000	4 720 000	5 013 000	4 900 000	-3,67%
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	1 786 495	3 570 000	3 791 000	1 786 495	
Croix (59) 253, rue des Ogiers	PR - B1	Ap	608	9	29/03/2012	26/07/2012	2 000 000	2 000 000	-	2 000 000	2 000 000	1 680 000	1 784 000	1 680 000	0,00%
Nice (59) 9, rue des Combattants en Afrique du Nord - 4, rue Piétri	PR - A	Ap	670	14	28/11/2011	30/10/2013	3 081 000	3 081 000	-	3 081 000	1 694 550	3 020 000	3 207 000	1 694 550	
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	6 120 000	6 580 000	6 988 000	6 120 000	





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Liste des immobilisations au 31 décembre 2013

Adresses	Localisation et Zonage Scellier (1)	Type (2)	m ² habitables	Nbre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'acquisition	Acomptes versés hors droits	Travaux	Prix de revient 2013	Prix de revient 2012	Estimation hors droits au 31/12/2013	Estimation droits inclus au 31/12/2013	Estimation hors droits au 31/12/2012	Variation 2013/2012 estimation hors droits
Montpellier (34) 560, avenue du Mondial de Rugby 2007	PR - B1	Ap	1 353	24	20/12/2011	30/01/2013	4 588 040	4 588 040	-	4 588 040	3 899 834	4 440 000	4 715 000	3 899 834	
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	2 673 847	3 250 000	3 452 000	2 673 847	
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	2 582 584	2 800 000	2 974 000	2 582 584	
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	1 190 000	1 390 000	1 476 000	1 190 000	
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	6 352 050	7 660 000	8 135 000	6 352 050	
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	775 769	1 310 000	1 391 000	775 769	
Alfortville (94) 171, rue Etienne Dolet	IDF - A	Ap	261	4	10/04/2012	21/12/2012	1 206 000	1 206 000	-	1 206 000	1 206 000	1 140 000	1 211 000	1 140 000	0,00%
TOTAL IMMOBILISATIONS			31 956	524			127 633 882	127 633 882	-	127 633 882	115 822 338	127 610 000	135 523 000	116 470 464	-
Maisons-Laffitte (78) 35 bis/45, rue du Mesnil	IDF - A bis	Ap	3 064	52	26/10/2011	Juin 2014	18 518 700	15 740 946	-	15 740 946	9 259 380	15 740 946	15 740 946	9 259 380	
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			3 064	52			18 518 700	15 740 946	-	15 740 946	9 259 380	15 740 946	15 740 946	9 259 380	-
TOTAL			35 020	576			146 152 582	143 374 828	0	143 374 828	125 081 718	143 350 946	151 263 946	125 729 844	-

(1) 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 31/12/2013	Exercice 31/12/2012
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	42 657	12 813
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	199 188	37 744
- Créances fiscales	557	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	1 269 287	365 517
- Autres créances	601 672	12 178
TOTAL GÉNÉRAL	2 113 360	428 252

Détail des dettes

En euros	Exercice 31/12/2013	Exercice 31/12/2012
Dettes		
- Dettes financières	468 462	146 376
- Dettes fournisseurs	953 577	230 988
- Dettes sur immobilisations	1 416 766	3 759 241
- Autres dettes d'exploitation	753 363	211 534
- Dettes aux associés	1 418 150	389 007
- Dettes fiscales	-	-
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	5 010 318	4 737 146

Variation des provisions

En euros	Cumul brut au 31/12/2012	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2013
- Dépréciation des créances	9 771	41 441	997	-	50 215
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	-	-	-	-	-

Ventilation charges immobilières non récupérables

En euros	2013	2012
- Impôts et taxes non récupérables	290 188	10 835
- Solde de charges de redditions (1)	-	-
- Charges sur locaux vacants	137 836	64 613
- Travaux de remise en état	55 513	9 203
- Charges non récupérables	229 673	91 367
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	713 210	176 018

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 8 452 euros pour l'année 2013.

Ventilation charges immobilières récupérables

En euros	2013	2012
- Impôts et taxes diverses	37 772	15 649
- Charges immobilières refacturables	352 923	104 103
- Autres charges refacturables	6 774	2 173
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	397 469	121 925

Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation

En euros	2013	2012
- Honoraires Commissaires aux comptes	11 003	10 764
- Honoraires Experts immobiliers	18 148	16 965
- Honoraires de commercialisation	225 280	75 774
- Assurance garantie locative	67 686	21 046
- Cotisation AMF	1 500	1 500
- Autres frais	12 023	7 921
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	335 640	133 969



LES AUTRES INFORMATIONS

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

En euros

	2009		2010		2011		2012		2013	
	€ 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	0,00	0,00%	0,05	0,16%	0,30	5,86%	4,05	63,20%	14,04	81,03%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,12	0,20%	1,79	5,19%	4,84	94,14%	2,36	36,80%	0,13	0,76%
Produits divers	57,41	99,80%	32,67	94,66%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3,15	18,20%
TOTAL DES PRODUITS	57,53	100,00%	34,51	100,00%	5,15	100,00%	6,41	100,00%	17,32	100,00%
Charges										
Commission de gestion	0,01	0,01%	0,19	0,55%	0,56	10,97%	0,89	13,81%	1,80	10,36%
Autres frais de gestion	57,61	100,14%	32,77	94,97%	0,19	3,63%	0,50	7,74%	1,28	7,39%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,03	0,53%	0,21	1,19%
Charges locatives non récupérées	0,00	0,00%	0,04	0,11%	0,08	1,57%	0,62	9,64%	2,44	14,06%
Sous-total charges externes	57,61	100,15%	33,00	95,63%	0,83	16,16%	2,03	31,73%	5,72	33,01%
Provisions nettes pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres provisions nettes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,04	0,56%	0,15	0,86%
Sous-total charges internes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,04	0,56%	0,15	0,86%
TOTAL DES CHARGES	57,61	100,15%	33,00	95,63%	0,83	16,16%	2,07	32,29%	5,87	33,87%
RÉSULTAT	- 0,09	- 0,15%	1,51	4,37%	4,31	83,84%	4,34	67,71%	11,45	66,13%
Variation report à nouveau	- 0,09	- 0,15%	1,51	4,37%	1,66	32,18%	- 1,66	- 25,91%	- 0,30	- 1,70%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2,70	52,48%	6,00	93,62%	11,75	67,83%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1,25	24,30%	4,87	75,99%	11,67	67,37%

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER



La gestion 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.

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 contrôle 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**, réalisé par les personnes assurant les fonctions opérationnelles. Il s'agit d'un autocontrôle ou d'une personne dédiée à ce type de contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI. Celui-ci 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 2013, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

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

• Livraisons du patrimoine

Les livraisons de programmes se sont poursuivies durant l'exercice avec la réception de 280 logements répartis sur treize sites. Cela porte en fin d'exercice à 524 sur 576 le nombre de logements réceptionnés. A noter que concernant ces programmes, des pénalités de retards de livraisons contractuelles ont été perçues par notre SCPI pour un montant de 846 358 euros.

Seul point problématique encore en suspens en matière de livraison, le programme de Maisons-Laffitte (52 logements) qui compte 11 mois de retard à la clôture de l'exercice. Même si le promoteur a été débouté par voie judiciaire d'une demande de dispense de payer des indemnités de retard à CILOGER HABITAT, le retard de livraison occasionnera des retards de mise en location. La livraison est désormais prévue pour le second trimestre 2014.

• Évaluations du patrimoine

Dans un contexte économique qui demeure morose, et un marché de l'immobilier résidentiel ancien marqué par une contraction des transactions et des prix, les expertises diligentées en fin d'année 2013 sur les immeubles livrés durant les exercices antérieurs (13) font ressortir une valorisation en nette progression de 2,56% par rapport à l'année 2012.

Leur valeur vénale (valeur d'expertise) est ainsi globalement quasiment identique à leur prix de revient.

• Gestion immobilière

Au 31 décembre 2013, le nombre de logements loués est de 473 sur 524 livrés, soit 90%.

Élément positif pour notre SCPI, le taux de rotation des locataires sur les logements livrés les années antérieures à 2013 s'établit à 14%, stable par rapport à l'année 2012.

Il ne faut toutefois pas occulter l'impact que le ralentissement économique peut et pourra avoir sur l'emploi et la mobilité professionnelle, et donc sur le marché locatif résidentiel.

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 280 dossiers locataires représentant près de la moitié du potentiel locatif de notre SCPI. Les loyers facturés en 2013 au titre des locations s'établissent à 3 765 381 euros, mais sont difficilement comparables d'une année sur l'autre en phase de livraison du patrimoine.





• Résultat de l'exercice

Pour son cinquième exercice social, notre SCPI dégage un résultat de 3 092 236 euros, en progression de 64% par rapport à l'exercice précédent.

Les produits de l'activité immobilière sont désormais très largement prépondérants dans la constitution de ce résultat.

Au total, et compte tenu des pénalités de retards perçues, la distribution de l'année s'élève à 11,75 euros par part, pour un résultat de 11,45 euros par part.

Le report à nouveau (réserves) a donc été ponctionné pour 0,30 euro par part, et il représente en fin d'exercice 1 mois de distribution.

Au 31 décembre 2013, le report à nouveau s'établit ainsi, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 315 362 euros.

Il convient de rappeler que chaque associé ayant souscrit des parts lors de l'augmentation de capital de CILOGER HABITAT bénéficie d'une réduction d'impôt égale à 25% du montant de sa souscription, répartie sur neuf années. La réduction d'impôt est calculée sur la base de 100% du montant total de la souscription, soit 600 euros multipliés par le nombre de parts souscrites. Pour conserver cet avantage fiscal, les associés doivent conserver leurs parts jusqu'à ce que tous les logements acquis par la SCPI aient été loués pendant au moins neuf ans. En pratique, compte tenu des différentes phases qui se succéderont (investissements dans des immeubles, construction des immeubles, livraison des logements, mise en location des logements et conclusion de baux sur les logements), les associés devront conserver leurs parts pendant une durée estimée entre 12 et 13 ans.

• Contrôle et Audit

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

Par ailleurs votre société dispose d'un Commissaire aux comptes (KPMG audit), dont le mandat se poursuit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de juin 2015 qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

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 2013, 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 BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert indépendant dont le mandat a été renouvelé 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 :

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 relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles issues du 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 12 mai 2014

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal LAGAND
Associé



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 2013.

- 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 2013 s'élève à €.484 633.

Paris La Défense, le 12 mai 2014

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal LAGAND
Associé



LES RÉOLUTIONS

Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 16 juin 2014

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 2013 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 2013 à :

- valeur comptable : 146 789 157 euros, soit 543,76 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 146 765 276 euros, soit 543,67 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 171 043 741 euros, soit 633,61 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 3 092 236,21 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 395 061,62 euros, forme un revenu distribuable de 3 487 297,83 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 3 171 936,00 euros,
- au report à nouveau, une somme de 315 361,83 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 10/07/2007
Siège social et bureaux : 43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS
Téléphone : 01 56 88 91 92 - www.ciloger.fr

Signatory of
 **PRI** Principles for
Responsible
Investment

