



RCS : PARIS

Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1984 B 03556

Numéro SIREN : 329 255 046

Nom ou dénomination : AEW CILOGER

Ce dépôt a été enregistré le 14/09/2017 sous le numéro de dépôt 88374

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 14-09-2017

N° DE DEPOT : 088374

N° GESTION : 1984B03556

N° SIREN : 329255046

DENOMINATION : AEW CILOGER

ADRESSE : 43/47 avenue de la Grande Armée 75016 Paris

MILLESIME : 2015

**POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME**

**Bilan  
au 31 Décembre 2015**



ACTIF	Valeurs Brutes	Amortissements ou Dépréciations	Valeurs Nettes	(en euros)
				2015
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>3 629 722</b>	<b>785 187</b>	<b>2 844 535</b>	<b>2 226 087</b>
<b>Immobilisations incorporelles :</b>				
Frais d'établissement - Recherche et développement				
Mali de fusion	1 387		1 387	1 387
Concessions, brevets et droits similaires	664 897	497 755	167 143	219 907
Fonds commercial				
Autres Immobilisations Incorporelles	38 900		38 900	54 551
<b>Sous-Total</b>	<b>705 184</b>	<b>497 755</b>	<b>207 429</b>	<b>275 845</b>
<b>Immobilisations corporelles :</b>				
Agencements et Installations	418 109	77 824	340 285	386 089
Matériel de bureau	13 419	8 902	4 517	5 430
Mobilier	146 533	32 075	114 457	129 104
Autres immobilisations corporelles	0		0	0
<b>Sous-Total</b>	<b>578 061</b>	<b>118 802</b>	<b>459 259</b>	<b>520 623</b>
<b>Immobilisations financières :</b>				
Participations	2 217 298	168 631	2 048 667	1 305 851
Autres titres immobilisés				
Prêts	19 004		19 004	14 004
Autres Immobilisations financières	110 175		110 175	109 765
<b>Sous-Total</b>	<b>2 346 477</b>	<b>168 631</b>	<b>2 177 846</b>	<b>1 429 620</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>25 486 872</b>	<b>0</b>	<b>25 486 872</b>	<b>22 515 657</b>
<b>Créances d'exploitation :</b>				
Fournisseurs débiteurs	1 797		1 797	0
Clients et comptes rattachés	7 330 178		7 330 178	8 247 918
Créances fiscales et sociales	503 573		503 573	660 802
Autres créances	21		21	101 664
<b>Sous-Total</b>	<b>7 835 570</b>	<b>0</b>	<b>7 835 570</b>	<b>9 010 384</b>
<b>Autres actifs circulants :</b>				
Valeurs mobilières de placement	2 554 410		2 554 410	7 483 391
Placements	0		0	5 000 000
Disponibilités	14 851 680		14 851 680	825 296
Disponibilités - gestion pour compte de tiers	0		0	0
Charges constatées d'avance	245 212		245 212	196 585
<b>Sous-Total</b>	<b>17 651 302</b>	<b>0</b>	<b>17 651 302</b>	<b>13 505 273</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ecart de conversion actif			0	0
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>29 116 593</b>	<b>785 187</b>	<b>28 331 406</b>	<b>24 741 744</b>

**Bilan  
au 31 Décembre 2015**

(en euros)

PASSIF	2015	2014
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>15 021 874</b>	<b>13 846 049</b>
Capital	450 000	450 000
Prime d'émission		
Réserve légale	45 000	45 000
Réserve facultative	1 524 490	1 524 490
Report à nouveau	5 289 258	7 498 094
Résultat de l'exercice N-1	0	0
Résultat de l'exercice	7 713 125	4 328 465
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>226 142</b>	<b>261 462</b>
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	226 142	261 462
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>13 083 391</b>	<b>10 634 233</b>
<b>Dettes financières :</b>		
Emprunts et dettes - établissements de crédit		
Emprunts et dettes - gestion pour compte de tiers		
Emprunts et dettes financières diverses		
<b>Sous-Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Dettes d'exploitation :</b>		
Clients créditeurs	4 500	0
Avances et acomptes reçus	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 384 662	4 627 273
Dettes fiscales et sociales	5 955 032	5 232 624
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	24 420	294
Autres dettes	714 776	774 043
<b>Sous-Total</b>	<b>13 083 391</b>	<b>10 634 233</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ecart de conversion passif		
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>28 331 406</b>	<b>24 741 744</b>

**Comptes de Résultat au 31 Décembre 2015**

		(En Euros)	
		2015	2014
Productions vendues (services)		42 515 942	31 174 820
Produits des activités annexes - refacturations de frais		193 178	130 672
Production immobilisée			0
Autres produits d'exploitation			
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>		<b>42 709 121</b>	<b>31 305 492</b>
	Achats études et fournitures	-569 835	-520 270
	Charges externes	-21 216 086	-15 606 814
<b>VALEUR AJOUTEE</b>		<b>20 923 200</b>	<b>15 178 408</b>
	Impôts, taxes et versements assimilés	-488 280	-410 038
	Salaires et traitements	-4 701 593	-4 317 887
	Charges sociales	-2 450 344	-2 262 611
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>		<b>13 282 983</b>	<b>8 187 872</b>
Reprises sur amortissements et dépréciations		0	452
Reprises sur provisions d'exploitation		103 452	29 189
Transferts de charges			
Autres produits		2	21
	Dotations aux amortissements	-171 496	-111 183
	Dotations aux dépréciations		
	Dotations aux provisions d'exploitation	-68 131	-66 551
	Autres charges	-15 006	-15 005
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>13 131 804</b>	<b>8 024 795</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
Produits de cessions des VMP		3 570	33 764
Revenus des participations		24 038	18 645
Reprises de provisions financières		0	15
Autres produits		5 701	6 917
	<b>CHARGES FINANCIERES</b>		
	Intérêts bancaires		
	Charges sur cession des VMP		
	Pertes de change	-224	-69
	Dotations aux provisions financières	-163 184	
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>-130 098</b>	<b>59 273</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>		<b>13 001 707</b>	<b>8 084 068</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits de cession des éléments d'actif			
Produits exceptionnels de l'exercice		4 207	
Produits exceptionnels sur exercices antérieurs			
Reprises de provisions exceptionnelles			
	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
	Valeur comptable des éléments d'actif cédés		-28
	Charges exceptionnelles de l'exercice	-76 331	-8 562
	Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs		
	Dotations aux amortissements exceptionnels		
	Dotations aux provisions exceptionnelles		
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>-72 125</b>	<b>-8 590</b>
IMPOTS SUR LES BENEFICES		-4 356 458	-2 993 888
PARTICIPATION SALARIALE		-859 999	-753 125
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		<b>7 713 125</b>	<b>4 328 465</b>

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2015****Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2015.**

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2015.

Le total du bilan avant répartition au 31 décembre 2015 est de 28 331 406 €uros.

Le compte de résultat de l'exercice est présenté sous forme de liste et dégage un bénéfice comptable après impôts de 7 713 124,94 €uros.

Les notes et les tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Les sommes sont exprimées en €uros.

## **SOMMAIRE**

### **A- PRESENTATION DE L'ACTIVITE**

- 1 - Présentation de l'activité
- 2 - Faits significatifs

### **B- REGLES ET METHODES COMPTABLES**

- 1 - Règles d'établissement des comptes annuels
- 2 - Immobilisations incorporelles et corporelles
- 3 - Immobilisations financières
- 4 - Créances
- 5 - Valeurs mobilières de placement
- 6 - Provisions pour risques et charges
- 7 - Indemnités de fin de carrières
- 8 - Engagements hors bilan

### **C- INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN-ACTIF**

- 1 - Tableau de variation des immobilisations
- 2 - Tableau de variation des amortissements
- 3 - Tableau de variation des Immobilisations financières
- 4 - Etat des échéances des créances
- 5 - Tableau des produits à recevoir

### **D- INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN-PASSIF**

- 1 - Affectation des résultats antérieurs
- 2 - Variation des capitaux propres
- 3 - Composition du capital social
- 4 - Etat des provisions
- 5 - Etat des échéances des dettes
- 6 - Tableau des charges à payer

### **E- INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT**

- 1 - Ventilation du chiffre d'affaires
- 2 - Détail des charges d'exploitation
- 3 - Détail du Résultat financier
- 4 - Détail du Résultat exceptionnel
- 5 - Détail de l'impôt sur les sociétés
- 6 - Affectation du Crédit Impôt Compétitivité Emploi
- 7 - Honoraires des Commissaires aux Comptes

### **F- AUTRES INFORMATIONS**

- 1 - Rémunération des dirigeants
- 2 - Effectifs au 31 décembre 2015
- 3 - Détail des produits et charges constatés d'avance
- 4 - Informations relatives au crédit bail
- 5 - Eléments concernant les entreprises liées
- 6 - Tableau des filiales et participations

## **A – EVENEMENTS SIGNIFICATIFS ET FAITS CARACTERISTIQUES**

---

### **1 - PRESENTATION DE L'ACTIVITE**

CILOGER est une Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007, sous le N° GP-07000043. Elle s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

Le capital de CILOGER s'élève à 450 000 Euros. Il est composé de 15 000 actions d'une valeur nominale de 30 Euros.

#### Gestion des SCPI

CILOGER assure la gestion des SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, PIERRE PLUS, ATOUT PIERRE HABITATION, ATOUT PIERRE HABITATION 2, ACTIPIERRE EUROPE, OPPORTUNITE HABITAT, ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2, ACTIPIERRE 3, CILOGER HABITAT, CILOGER HABITAT 2, CILOGER HABITAT 3, CILOGER HABITAT 4, CILOGER HABITAT 5 et PLACEMENT CILOGER 3.

#### Gestion des OPCI

CILOGER est société de gestion de portefeuille de onze OPCI professionnels : IMMOCIO, PROXIPIERRE, OPPORTUNITE PLACEMENT CILOGER 1, PARCOLOG INVEST, OPPORTUNITE PLACEMENT CILOGER 2, LBP ACTIFS IMMO, LYS CHAMPS ELYSEES, GENERALI BUREAUX, GENERALI RESIDENTIEL, KWASA IRE France et RTC INVEST immatriculée le 30 décembre 2014. Les opérations d'acquisitions ont été réalisées en janvier 2015.

La SPPICAV ACTIFS IMMO EXPLOITATION a cédée son patrimoine immobilier durant l'exercice 2015. La société a été radiée le 24 décembre 2015.

CILOGER est aussi la société de gestion de l'OPCI non professionnel IMMO DIVERSIFICATION.

### **2 - FAITS SIGNIFICATIFS**

RAS.

## **B - REGLES ET METHODES COMPTABLES**

---

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux pratiques comptables généralement admises en France, suivant les normes et les exigences du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014.

### **1 - REGLES D'ETABLISSEMENT DES COMPTES ANNUELS**

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

### **2 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES**

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat augmenté des frais accessoires) ou à leur coût de production après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement.

Postérieurement à leur date d'entrée, les actifs font l'objet d'un amortissement et / ou d'une dépréciation. Les actifs dont l'utilisation par CILOGER est déterminable font l'objet d'un amortissement mesuré par la consommation des avantages économiques attendus de l'actif.

Pour l'ensemble des actifs, il est apprécié à la clôture de l'exercice s'il existe un indice externe ou interne de perte de valeur montrant qu'un actif a pu perdre notablement de sa valeur. Si la valeur actuelle d'un actif immobilisé devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation.

### **3 - IMMOBILISATIONS FINANCIERES**

Les participations sont comptabilisées à leur coût historique et sont dépréciées en fonction de leur valeur d'utilité ou probable de réalisation constatée à la date de clôture.

**4 - CREANCES**

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrecouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

**5 - VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT**

Les valeurs mobilières de placements sont enregistrées à leur coût d'acquisition hors frais accessoires. Une provision pour dépréciation est constituée quand la valeur de marché à la date de clôture est inférieure au coût d'acquisition. Elle correspond à la différence de ces deux valeurs.

**6 - PROVISIONS 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 par une sortie de ressources.

**7 - INDEMNITES DE FIN DE CARRIERE --JUBILES**

En France, les indemnités de fin de carrière et les Jubilés ne sont dues que si le salarié est présent dans l'entreprise au moment de son départ à la retraite. Dans le cas d'un départ avant cette date, il ne percevra pas ces indemnités.

CILOGER applique, conformément au PCG (article 324-1), la méthode préférentielle de provisionnement des engagements de retraite au bilan.  
Les engagements de retraite ont été comptabilisés pour la première fois sur l'exercice 2007.

L'évaluation des engagements de retraite est confiée à un cabinet externe.  
L'engagement de CILOGER au 31 décembre 2015 a été évalué selon une méthode actuarielle en tenant compte des hypothèses d'évolution des salaires (3,00 %), d'un taux de Turn-Over déterminé en fonction de l'âge du salarié, de la table de mortalité (INSEE 2006) et d'un taux d'actualisation basé sur le TMO (taux du marché des Obligations).  
La convention collective est celle de l'immobilier.  
L'âge de la retraite est de 64 ans pour les cadres et de 62 ans pour les non-cadres.  
Les charges sociales représentent 45% de l'engagement brut.

L'engagement total (IFC+jubilés) calculé au 31 décembre 2015 est de 176 741,56 Euros après une augmentation de 18 730,75 € comptabilisée en provision pour risques et charges et une reprise consommée comptabilisée pour 49 135,63 €.

**8 - ENGAGEMENTS HORS BILAN**

Au 31 décembre 2015, CILOGER n'a aucun engagement hors bilan.

**C – INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN-ACTIF**

**1 – TABLEAU DE VARIATION DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES**

IMMOBILISATIONS BRUTES (hors financières)	Brut au début de l'exercice	Augmentation de l'exercice	Diminution de l'exercice	Virements de poste à poste	Brut à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles	611 177	9 169		44 551	664 897
Matériel technique de fusion ACTIGESTION	1 387				1 387
Immobilisations incorporelles en cours	54 551	28 900		- 44 551	38 900
Inst Générales et Agencements	418 109				418 109
Matériel de bureau	12 849	571			13 419
Mobilier	146 244	3 078	- 2 790		146 533
Immobilisations corporelles en cours					
<b>TOTAL</b>	<b>1 244 317</b>	<b>41 717</b>	<b>- 2 790</b>	<b>-</b>	<b>1 283 245</b>

**2 – TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS**

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS (hors financières)	A l'ouverture	Augmentation de l'exercice	Diminution de l'exercice	A la clôture
Immobilisations incorporelles	391 270	106 484		497 755
Immobilisations corporelles	56 579	65 012	2 790	118 802
<b>TOTAL</b>	<b>447 850</b>	<b>171 496</b>	<b>2 790</b>	<b>616 556</b>

**3 – TABLEAU DE VARIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES**

Immobilisations financières	Brut au début de l'exercice	Augmentation de l'exercice	Diminution de l'exercice	Brut à la fin de l'exercice
Participations mises en équivalence				
Sous-Total I				
<b>SCPI</b>				
Atout pierre diversification	38 995			38 995
Pierre plus	6 098			6 098
Atout pierre habitation	5 000			5 000
Atout pierre habitation 2	5 000			5 000
Opportunité Habitat	6 600		600	6 000
Actipierre 1	873			873
Actipierre 2	2 058			2 058
Actipierre 3	40 044			40 044
Ciloger Habitat	6 600			6 600
Ciloger Habitat 2	6 600			6 600
Ciloger Habitat 3	6 600		600	6 000
Ciloger Habitat 4	907 800			907 800
Ciloger Habitat 5		907 200		907 200
<b>OPCI</b>				
Opportunité Placement Ciloger 1	270 000			270 000
Immo Diversification (Part E)	6 030			6 030
Immo Diversification (Part C)	2 000			2 000
Immo Diversification (Part A)	1 000			1 000
Sous-Total II	<b>1 311 298</b>	<b>907 200</b>	<b>1 200</b>	<b>2 217 298</b>
Autres titres immobilisés				
Sous-Total III				
Prêts et autres Immo. financières	123 769	6 470	1 060	129 179
Sous-Total IV	<b>123 769</b>	<b>6 470</b>	<b>1 060</b>	<b>129 179</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 435 067</b>	<b>913 670</b>	<b>2 260</b>	<b>2 346 477</b>

L'évaluation des titres de participations au 31 décembre 2015 fait apparaître une moins-value latente de 168 631 € et une plus-value latente de 12 744 €. Une dépréciation a été comptabilisée à hauteur de 168 631 €.

**4 – ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES**

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Echéances à moins 1 an	Echéances à plus 1 an
<b>CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>			
Créances rattachées à des participations			19 004
Prêts	19 004		19 004
Autres immobilisations financières	110 175		110 175
Total	129 179	-	129 179
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>			
Fournisseurs débiteurs	1 797	1 797	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	7 330 178	7 330 178	
Personnel et comptes rattachés	3 175	3 175	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	26 288	26 288	
Etat - Impôts sur les bénéfices			
Etat - Taxe sur la valeur ajoutée	474 111	474 111	
Etat - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Etat - Divers			
Débiteurs divers	21	21	
Charges constatées d'avance	245 212	245 212	
<b>TOTAL DES CREANCES</b>	<b>8 209 961</b>	<b>8 080 782</b>	<b>129 179</b>

**5 – TABLEAU DES PRODUITS A RECEVOIR**

Produits à recevoir	Montant
<b>Clients et comptes rattachés</b>	
Factures à établir	1 919 440
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>	
Avoirs à recevoir	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 919 440</b>

**D – INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN-PASSIF**

**1 – AFFECTATION DES RESULTATS ANTERIEURS**

Le résultat bénéficiaire de l'exercice précédent, soit 4 328 464,89, auquel s'ajoute le report à nouveau de 7 498 093,57 € forme un bénéfice distribuable de 11 826 558,46 €. Le montant total distribué au titre du résultat 2014 s'élève à 6 537 300 € soit 435,82 € par actions.

Le report à nouveau après distribution s'élève à 5 289 258,46 €.

**2 – VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

	Début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Fin de l'exercice
Capital social	450 000			450 000
Réserve légale	45 000			45 000
Réserve facultative	1 524 490			1 524 490
Report à nouveau	7 498 094		2 208 835	5 289 258
Résultat de l'exercice N - 1	4 328 465		4 328 465	-
<b>TOTAUX</b>	<b>13 846 049</b>	<b>-</b>	<b>6 537 300</b>	<b>7 308 749</b>

**3 – COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL**

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale en €
	A la clôture de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	15 000			30
<b>TOTAUX</b>	<b>15 000</b>			<b>30</b>

**4 – ETAT DES PROVISIONS**

PROVISIONS	Début de l'exercice	Dotation	Reprise		Fin de l'exercice
			Non utilisée	Utilisée	
Provisions pour dépréciation * sur immobilisations financières * sur créances * sur valeurs mobilières	5 447	163 184			168 631
Provisions pour risques					
Provisions pour charges * sur investissements * sur engagement de retraite * sur litige salarié * sur litige fournisseur * sur OPCV Proxipierre	207 146 25 000 3 816 25 500	18 731 25 000		49 136 25 000 3 816 25 500	176 742 25 000 - 24 400
<b>Total</b>	<b>266 909</b>	<b>231 315</b>	<b>0</b>	<b>103 452</b>	<b>394 772</b>

**5 – ETAT DES ECHEANCES DES DETTES**

ETAT DES DETTES	Montant brut	Echéances à moins 1 an	Echéances à plus 1 an	Echéances à plus 5 ans
Emprunts et dettes financières divers				
Clients créditeurs	4 500	4 500		
Fournisseurs et comptes rattachés	6 409 082	6 409 082		
Personnels et comptes rattachés	2 113 191	2 113 191		
Sécurité sociale et autres organismes	872 111	872 111		
Impôts sur les bénéfices	1 323 177	1 323 177		
Taxe sur la valeur ajoutée	1 419 486	1 419 486		
Autres impôts, taxes et assimilés	227 067	227 067		
Autres dettes	714 776	714 776		
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>13 083 391</b>	<b>13 083 391</b>	-	-

**6 – TABLEAU DES CHARGES A PAYER**

Charges à payer	Montant
<b>Clients créditeurs</b>	
Avoirs à établir	
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>	
Factures non parvenues	5 369 559
<b>Personnel et comptes rattachés</b>	
Provision pour congés payés	386 893
Provision pour Indemnités fin contrat	8 609
Primes d'objectifs 2015	855 138
Participation	859 999
<b>Organismes sociaux</b>	
Charges sur provision congés payés	208 738
Charges sur primes 2015	427 569
Contribution pour l'emploi des travailleurs handicapés	11 186
Participation (Forfait Social)	172 000
Jetons de Présence (Forfait Social)	3 000
<b>Etat, Charges à payer</b>	
Autres Impôts et charges	131 032
<b>Créditeurs divers</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>8 433 723</b>

**E – INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT**

**1 – VENTILATION DU CHIFFRE D’AFFAIRES**

REPARTITION PAR SECTEUR D'ACTIVITE	Secteur	2015	2014	Evolution
Commissions de gestion immobilière et financière	SCPI	10 520 967	9 621 616	9%
Commissions sur marché des parts	SCPI	484 008	504 542	-4%
Commissions de souscriptions	SCPI	24 247 524	16 127 682	50%
Commissions sur arbitrages immobiliers	SCPI	197 584	255 943	-23%
Honoraires sur liquidation	SCPI		-	0%
Rémunération de gestion	OPCI	5 931 912	4 378 289	35%
Commission de souscription	OPCI	75	43 519	-100%
Commission sur acquisitions Immobilières	OPCI	937 870	236 732	296%
Commission sur cession de patrimoine	OPCI	136 003	1 498	8979%
Honoraires de recherche et développement	OPCI	60 000	5 000	1100%
<b>TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES</b>		<b>42 515 942</b>	<b>31 174 820</b>	<b>36%</b>

**2 – DETAIL DES CHARGES D’EXPLOITATION**

Les charges d’exploitation sont principalement composées de charges externes pour 21 216 086 €.

Les rétrocessions sur activité se sont élevées à :

REPARTITION PAR SECTEUR D'ACTIVITE	Secteur	2015	% CA	2014	% CA
Commissions de gestion Immobilière et financière	SCPI	3 265 201	31%	3 219 506	33%
Commissions sur marché des parts	SCPI	180 161	37%	212 640	42%
Commissions de souscriptions	SCPI	13 003 104	54%	8 520 648	53%
Commissions sur encours	SCPI	295 767	1%	203 292	1%
Commissions sur arbitrages immobiliers	SCPI			-	
Honoraires sur liquidation	SCPI			-	
Rémunération de gestion	OPCI	1 423 019	24%	601 914	14%
Commission de souscription	OPCI		0%	-	0%
<b>TOTAL DES RETROCESSIONS</b>		<b>18 167 252</b>		<b>12 758 001</b>	

Les honoraires comptabilisés se sont élevés à 1 109 676 €.

Les charges de personnel s'élèvent à 7 149 150 € (charges sociales incluses pour l'année) contre 6 580 497 € en 2014.

### 3 – DETAIL DU RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier au 31 décembre 2015 de la société CILOGER est composé :

- de revenus de titres de participation pour 24 003 €uros
- de revenus des autres immobilisations financières pour 36 €uros
- de produits nets de cession des titres de placement pour 3 570 €uros
- de revenus sur compte de fonctionnement créditeur pour 1 993 €uros
- d'intérêts sur certificat de dépôt pour 3708 €uros
- d'une dotation nette sur provisions financières pour 163 184 €uros
- de charges financières pour pertes de change à hauteur de 224 €uros.

### 4 – DETAIL DU RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel au 31 décembre 2015 est principalement composé :

- de passages en pertes de soldes fournisseurs pour 8 346 €uros
- de passages en pertes d'indemnités journalières de Sécurité Sociale non perçues pour 4 192 €uros
- d'indemnisations de porteurs de parts pour 63 793 €uros
- de passage en profits de soldes fournisseurs pour 4 207 €uros

### 5 – DETAIL DE L'IMPOT SUR LES SOCIETES

	Résultat avant impôts	Impôt dû	Résultat net après impôts
Résultat courant	12 141 708	4 380 500	7 761 208
Résultat exceptionnel	- 72 125	- 24 042	- 48 083
<b>TOTAUX</b>	<b>12 069 583</b>	<b>4 356 458</b>	<b>7 713 125</b>

### 6 – AFFECTATION DU CREDIT IMPOT COMPETITIVITE EMPLOI

Depuis le 1er janvier 2013, les entreprises soumises à un régime réel d'imposition bénéficient du crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE).

Cet avantage fiscal est calculé sur les rémunérations versées aux salariés, au cours de l'année civile, qui n'excèdent pas 2,5 fois le Smic. Son taux est de 6 % pour les rémunérations versées depuis le 1er janvier 2014.

Pour l'année 2016, le crédit d'impôt de 39 581 € sera réparti de la façon suivante :

- Un premiers tiers sera affecté aux actions de formation, définies dans le plan de formation présenté et validé en Délégation Unique du Personnel, et notamment pour financer les formations programmées au bénéfice des collaborateurs non-cadres.

- Un second tiers sera affecté aux frais de recrutement, et notamment aux recrutements liés aux réorganisations de la Direction du Développement et de la Direction de la gestion des actifs immobiliers.
- Le dernier tiers financera en partie les projets « Systèmes d'Information », et notamment le projet de développement d'une plateforme de saisie des bulletins de souscription en ligne dans le but de favoriser le développement de la collecte.

## **7 – HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Au titre de l'année 2015, le montant des honoraires de commissariat aux comptes constaté en charges s'est élevé à 21 018 Euros.

## **F – AUTRES INFORMATIONS**

### **1 – REMUNERATION DES DIRIGEANTS**

Cette information n'est pas mentionnée dans la présente Annexe, car elle conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

### **2 – EFFECTIF AU 31 DECEMBRE 2015**

L'effectif mentionné est celui présent au 31 décembre 2015 hors mandataires sociaux. L'effectif moyen 2015 est de 54 salariés.

Catégories de salariés	Salariés	Intérimaires	Variation N/N-1
Cadres	48		1
Agents de Maîtrise	12		3
<b>TOTAL</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

### **3 – DETAIL DES CHARGES ET DES PRODUITS CONSTATES D'AVANCE**

Les charges constatées d'avance s'élèvent à 245 212 € au 31 décembre 2015. Elles concernent uniquement l'exploitation.

Il n'y a pas de produit constaté d'avance au 31 décembre 2015.

**4 – INFORMATIONS RELATIVES AU CREDIT BAIL**

Engagement de Crédit-Bail							
Postes du bilan	Redevances payées		Redevances restant à payer				Prix d'achat résiduel
	de l'exercice	cumulée	1 an	1 à 5 ans	+ 5ans	Total	
Véhicule	6 631	28 227				-	
Véhicule	5 808	5 808	11 056	27 641		38 697	
Véhicule	7 366	7 366	5 611	468		6 079	
Véhicule	8 214	32 545				-	
Véhicule	4 213	4 213	9 208	19 184		28 392	11 920
Véhicule	2 683	19 984				-	
Véhicule	5 135	5 135				-	
Véhicule	10 684	10 684	8 995	9 745		18 740	
Véhicule	3 921	3 921	6 007	8 510			
Véhicule	5 179	11 666					
<b>TOTAL</b>	<b>59 834</b>	<b>129 550</b>	<b>40 878</b>	<b>65 547</b>		<b>91 907</b>	<b>11 920</b>

**5 – ELEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES**

Néant.

**6 – TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS**

Compte tenu des souscriptions sur les différentes sociétés dont Ciloger était associé fondateur (SPPICAV OPC1, SCPI CILOGER HABITAT 4, CILOGER HABITAT 5), Ciloger ne détient pas une part supérieure à 10 % du capital dans ces structures.

**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**  
**329 255 046 RCS PARIS**

-----  
**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**DU 21 JUIN 2016**  
-----

.../...

**DEUXIEME RESOLUTION**

*(Affectation du résultat)*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice 2015 de 7 713 124,94 euros, auquel s'ajoute le report à nouveau de l'exercice précédent de 5 289 258,46 euros, formant un bénéfice distribuable de 13 002 383,40 euros, de la façon suivante :

- Distribution du dividende statutaire de 5 % du capital : 22 500,00 euros
- Distribution d'un second dividende : 7 303 050,00 euros

Le montant total distribué s'élèvera à 7 325 550 euros. Il sera donc distribué à chacune des 15.000 actions composant le capital social, un dividende de 488,37 euros. Ce dividende sera mis en paiement au plus tard le 30 juin 2016.

Le compte report à nouveau sera, en conséquence, augmenté de 387 574,94 euros et porté à la somme de 5 676 833,40 euros.

Conformément aux dispositions légales, il est rappelé que les montants des dividendes mis en paiement au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

Exercice 2012 : 157,99 Euros (dividende éligible en totalité à l'abattement prévu à l'article 158-3 du CGI)  
Exercice 2013 : 153,68 Euros (dividende éligible en totalité à l'abattement prévu à l'article 158-3 du CGI)  
Exercice 2014 : 435,82 Euros (dividende éligible en totalité à l'abattement prévu à l'article 158-3 du CGI)

*Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.*

.../...

Pour extrait certifié conforme



Isabelle ROSSIGNOL  
Directeur Général Délégué



**KPMG Audit**  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris la Défense Cedex  
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 68 68  
Télécopie : +33 (0)1 55 68 73 00  
Site internet : [www.kpmg.fr](http://www.kpmg.fr)

## **CILOGER - S.A.**

# Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2015  
CILOGER - S.A.  
43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 Paris  
*Ce rapport contient 20 pages*  
Référence : PL/162-080

KPMG S.A.,  
société française membre du réseau KPMG  
constitué de cabinets indépendants adhérents de  
KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse.

Société anonyme d'expertise  
comptable et de commissariat  
aux comptes à directorat et  
conseil de surveillance.  
Inscrite au Tableau de l'Ordre  
à Paris sous le n° 14-30080101  
et à la Compagnie Régionale  
des Commissaires aux Comptes  
de Versailles.

Siège social :  
KPMG S.A.  
Tour Eqho  
2 avenue Gambetta  
92066 Paris la Défense Cedex  
Capital : 5 497 100 €.   
Code APE 6920Z  
775 726 417 R.C.S. Nanterre  
TVA Union Européenne  
FR 77 775 726 417



**KPMG Audit**  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris la Défense Cedex  
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 68 68  
Télécopie : +33 (0)1 55 68 73 00  
Site internet : [www.kpmg.fr](http://www.kpmg.fr)

## **CILOGER - S.A.**

Siège social : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 Paris  
Capital social : €.450 000

### **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2015

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société CILOGER S.A., 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 le directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## **1 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 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 société à la fin de cet exercice.

## **2 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 vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues, et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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.

## **3 Vérifications et informations spécifiques**

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

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

Paris La Défense, le 6 juin 2016

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*



Pascal Lagand  
Associé

**Bilan  
au 31 Décembre 2015**

(en euros)

ACTIF	Valeurs Brutes	Amortissements ou Dépréciations	Valeurs Nettes	
				2015
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>3 629 722</b>	<b>785 187</b>	<b>2 844 535</b>	<b>2 226 087</b>
<b>Immobilisations incorporelles :</b>				
Frais d'établissement - Recherche et développement				
Mali de fusion	1 387		1 387	1 387
Concessions, brevets et droits similaires	664 897	497 755	167 143	219 907
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	38 900		38 900	54 551
<b>Sous-Total</b>	<b>705 184</b>	<b>497 755</b>	<b>207 429</b>	<b>275 845</b>
<b>Immobilisations corporelles :</b>				
Agencements et Installations	418 109	77 824	340 285	386 089
Matériel de bureau	13 419	8 902	4 517	5 430
Mobilier	146 533	32 075	114 457	129 104
Autres immobilisations corporelles	0		0	0
<b>Sous-Total</b>	<b>578 061</b>	<b>118 802</b>	<b>459 259</b>	<b>520 623</b>
<b>Immobilisations financières :</b>				
Participations	2 217 298	168 631	2 048 667	1 305 851
Autres titres immobilisés				
Prêts	19 004		19 004	14 004
Autres immobilisations financières	110 175		110 175	109 765
<b>Sous-Total</b>	<b>2 346 477</b>	<b>168 631</b>	<b>2 177 846</b>	<b>1 429 620</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>25 486 872</b>	<b>0</b>	<b>25 486 872</b>	<b>22 515 657</b>
<b>Créances d'exploitation :</b>				
Fournisseurs débiteurs	1 797		1 797	0
Clients et comptes rattachés	7 330 178		7 330 178	8 247 918
Créances fiscales et sociales	503 573		503 573	660 802
Autres créances	21		21	101 664
<b>Sous-Total</b>	<b>7 835 570</b>	<b>0</b>	<b>7 835 570</b>	<b>9 010 384</b>
<b>Autres actifs circulants :</b>				
Valeurs mobilières de placement	2 554 410		2 554 410	7 483 391
Placements	0		0	5 000 000
Disponibilités	14 851 680		14 851 680	825 296
Disponibilités - gestion pour compte de tiers	0		0	0
Charges constatées d'avance	245 212		245 212	196 585
<b>Sous-Total</b>	<b>17 651 302</b>	<b>0</b>	<b>17 651 302</b>	<b>13 505 273</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ecart de conversion actif			0	0
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>29 116 593</b>	<b>785 187</b>	<b>28 331 406</b>	<b>24 741 744</b>

## Bilan au 31 Décembre 2015

(en euros)

PASSIF	2015	2014
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>15 021 874</b>	<b>13 846 049</b>
Capital	450 000	450 000
Prime d'émission		
Réserve légale	45 000	45 000
Réserve facultative	1 524 490	1 524 490
Report à nouveau	5 289 258	7 498 094
Résultat de l'exercice N-1	0	0
Résultat de l'exercice	7 713 125	4 328 465
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>226 142</b>	<b>261 462</b>
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	226 142	261 462
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>13 083 391</b>	<b>10 634 233</b>
<b>Dettes financières :</b>		
Emprunts et dettes - établissements de crédit		
Emprunts et dettes - gestion pour compte de tiers		
Emprunts et dettes financières diverses		
<b>Sous-Total</b>	0	0
<b>Dettes d'exploitation :</b>		
Clients créditeurs	4 500	0
Avances et acomptes reçus	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 384 662	4 627 273
Dettes fiscales et sociales	5 955 032	5 232 624
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	24 420	294
Autres dettes	714 776	774 043
<b>Sous-Total</b>	13 083 391	10 634 233
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ecart de conversion passif		
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>28 331 406</b>	<b>24 741 744</b>

**Comptes de Résultat au 31 Décembre 2015**

(En Euros)

	2015	2014
Productions vendues (services)	42 515 942	31 174 820
Produits des activités annexes - refacturations de frais	193 178	130 672
Production immobilisée		0
Autres produits d'exploitation		
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>42 709 121</b>	<b>31 305 492</b>
Achats études et fournitures	-569 835	-520 270
Charges externes	-21 216 086	-15 606 814
<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>20 923 200</b>	<b>15 178 408</b>
Impôts, taxes et versements assimilés	-488 280	-410 038
Salaires et traitements	-4 701 593	-4 317 887
Charges sociales	-2 450 344	-2 262 611
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>13 282 983</b>	<b>8 187 872</b>
Reprises sur amortissements et dépréciations	0	452
Reprises sur provisions d'exploitation	103 452	29 189
Transferts de charges		
Autres produits	2	21
Dotations aux amortissements	-171 496	-111 183
Dotations aux dépréciations		
Dotations aux provisions d'exploitation	-68 131	-66 551
Autres charges	-15 006	-15 005
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>13 131 804</b>	<b>8 024 795</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits de cessions des VMP	3 570	33 764
Revenus des participations	24 038	18 645
Reprises de provisions financières	0	15
Autres produits	5 701	6 917
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		
Intérêts bancaires		
Charges sur cession des VMP		
Pertes de change	-224	-69
Dotations aux provisions financières	-163 184	
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-130 098</b>	<b>59 273</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>13 001 707</b>	<b>8 084 068</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits de cession des éléments d'actif		
Produits exceptionnels de l'exercice	4 207	
Produits exceptionnels sur exercices antérieurs		
Reprises de provisions exceptionnelles		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Valeur comptable des éléments d'actif cédés		-28
Charges exceptionnelles de l'exercice	-76 331	-8 562
Charges exceptionnelles sur exercices antérieurs		
Dotations aux amortissements exceptionnels		
Dotations aux provisions exceptionnelles		
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-72 125</b>	<b>-8 590</b>
IMPOTS SUR LES BENEFICES	-4 356 458	-2 993 888
PARTICIPATION SALARIALE	-859 999	-753 125
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>7 713 125</b>	<b>4 328 465</b>

## **ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2015**

### **Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2015.**

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2015.

Le total du bilan avant répartition au 31 décembre 2015 est de 28 331 406 €uros.

Le compte de résultat de l'exercice est présenté sous forme de liste et dégage un bénéfice comptable après impôts de 7 713 124,94 €uros.

Les notes et les tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Les sommes sont exprimées en €uros.

## **SOMMAIRE**

### **A- PRESENTATION DE L'ACTIVITE**

- 1 – Présentation de l'activité
- 2 – Faits significatifs

### **B- REGLES ET METHODES COMPTABLES**

- 1 – Règles d'établissement des comptes annuels
- 2 – Immobilisations incorporelles et corporelles
- 3 – Immobilisations financières
- 4 – Créances
- 5 – Valeurs mobilières de placement
- 6 – Provisions pour risques et charges
- 7 – Indemnités de fin de carrières
- 8 – Engagements hors bilan

### **C- INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN-ACTIF**

- 1 – Tableau de variation des immobilisations
- 2 – Tableau de variation des amortissements
- 3 – Tableau de variation des immobilisations financières
- 4 – Etat des échéances des créances
- 5 – Tableau des produits à recevoir

### **D- INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN-PASSIF**

- 1 – Affectation des résultats antérieurs
- 2 – Variation des capitaux propres
- 3 – Composition du capital social
- 4 – Etat des provisions
- 5 – Etat des échéances des dettes
- 6 – Tableau des charges à payer

### **E- INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT**

- 1 – Ventilation du chiffre d'affaires
- 2 – Détail des charges d'exploitation
- 3 – Détail du Résultat financier
- 4 – Détail du Résultat exceptionnel
- 5 – Détail de l'impôt sur les sociétés
- 6 – Affectation du Crédit Impôt Compétitivité Emploi
- 7 – Honoraires des Commissaires aux Comptes

### **F- AUTRES INFORMATIONS**

- 1 – Rémunération des dirigeants
- 2 – Effectifs au 31 décembre 2015
- 3 – Détail des produits et charges constatés d'avance
- 4 – Informations relatives au crédit bail
- 5 – Eléments concernant les entreprises liées
- 6 – Tableau des filiales et participations

## **A – EVENEMENTS SIGNIFICATIFS ET FAITS CARACTERISTIQUES**

---

### **1 - PRESENTATION DE L'ACTIVITE**

CILOGER est une Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007, sous le N° GP-07000043. Elle s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

Le capital de CILOGER s'élève à 450 000 €uros. Il est composé de 15 000 actions d'une valeur nominale de 30 €uros.

#### Gestion des SCPI

CILOGER assure la gestion des SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION, PIERRE PLUS, ATOUT PIERRE HABITATION, ATOUT PIERRE HABITATION 2, ACTIPIERRE EUROPE, OPPORTUNITE HABITAT, ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2, ACTIPIERRE 3, CILOGER HABITAT, CILOGER HABITAT 2, CILOGER HABITAT 3, CILOGER HABITAT 4, CILOGER HABITAT 5 et PLACEMENT CILOGER 3.

#### Gestion des OPCI

CILOGER est société de gestion de portefeuille de onze OPCI professionnels : IMMOCIO, PROXIPIERRE, OPPORTUNITE PLACEMENT CILOGER 1, PARCOLOG INVEST, OPPORTUNITE PLACEMENT CILOGER 2, LBP ACTIFS IMMO, LYS CHAMPS ELYSEES, GENERALI BUREAUX, GENERALI RESIDENTIEL, KWASA IRE France et RTC INVEST immatriculée le 30 décembre 2014. Les opérations d'acquisitions ont été réalisées en janvier 2015.

La SPPICAV ACTIFS IMMO EXPLOITATION a cédée son patrimoine immobilier durant l'exercice 2015. La société a été radiée le 24 décembre 2015.

CILOGER est aussi la société de gestion de l'OPCI non professionnel IMMO DIVERSIFICATION.

### **2 - FAITS SIGNIFICATIFS**

RAS.

## **B - REGLES ET METHODES COMPTABLES**

---

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux pratiques comptables généralement admises en France, suivant les normes et les exigences du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014.

### **1 - REGLES D'ETABLISSEMENT DES COMPTES ANNUELS**

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

### **2 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES**

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat augmenté des frais accessoires) ou à leur coût de production après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement.

Postérieurement à leur date d'entrée, les actifs font l'objet d'un amortissement et / ou d'une dépréciation. Les actifs dont l'utilisation par CILOGER est déterminable font l'objet d'un amortissement mesuré par la consommation des avantages économiques attendus de l'actif.

Pour l'ensemble des actifs, il est apprécié à la clôture de l'exercice s'il existe un indice externe ou interne de perte de valeur montrant qu'un actif a pu perdre notablement de sa valeur. Si la valeur actuelle d'un actif immobilisé devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation.

### **3 - IMMOBILISATIONS FINANCIERES**

Les participations sont comptabilisées à leur coût historique et sont dépréciées en fonction de leur valeur d'utilité ou probable de réalisation constatée à la date de clôture.

**4 - CREANCES**

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrecouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

**5 - VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT**

Les valeurs mobilières de placements sont enregistrées à leur coût d'acquisition hors frais accessoires. Une provision pour dépréciation est constituée quand la valeur de marché à la date de clôture est inférieure au coût d'acquisition. Elle correspond à la différence de ces deux valeurs.

**6 - PROVISIONS 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'évènements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour CILOGER par une sortie de ressources.

**7 - INDEMNITES DE FIN DE CARRIERE –JUBILES**

En France, les indemnités de fin de carrière et les Jubilés ne sont dues que si le salarié est présent dans l'entreprise au moment de son départ à la retraite. Dans le cas d'un départ avant cette date, il ne percevra pas ces indemnités.

CILOGER applique, conformément au PCG (article 324-1), la méthode préférentielle de provisionnement des engagements de retraite au bilan.

Les engagements de retraite ont été comptabilisés pour la première fois sur l'exercice 2007.

L'évaluation des engagements de retraite est confiée à un cabinet externe.

L'engagement de CILOGER au 31 décembre 2015 a été évalué selon une méthode actuarielle en tenant compte des hypothèses d'évolution des salaires (3,00 %), d'un taux de Turn-Over déterminé en fonction de l'âge du salarié, de la table de mortalité (INSEE 2006) et d'un taux d'actualisation basé sur le TMO (taux du marché des Obligations).

La convention collective est celle de l'immobilier.

L'âge de la retraite est de 64 ans pour les cadres et de 62 ans pour les non-cadres.

Les charges sociales représentent 45% de l'engagement brut.

L'engagement total (IFC+jubilés) calculé au 31 décembre 2015 est de 176 741,56 €uros après une augmentation de 18 730,75 € comptabilisée en provision pour risques et charges et une reprise consommée comptabilisée pour 49 135,63 €.

**8 – ENGAGEMENTS HORS BILAN**

Au 31 décembre 2015, CILOGER n'a aucun engagement hors bilan.

**C – INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN-ACTIF**
**1 – TABLEAU DE VARIATION DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES**

IMMOBILISATIONS BRUTES (hors financières)	Brut au début de l'exercice	Augmentation de l'exercice	Diminution de l'exercice	Virements de poste à poste	Brut à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles	611 177	9 169		44 551	664 897
Mali technique de fusion ACTIGESTION	1 387				1 387
Immobilisations incorporelles en cours	54 551	28 900		- 44 551	38 900
Inst Générales et Agencements	418 109				418 109
Matériel de bureau	12 849	571			13 419
Mobilier	146 244	3 078	- 2 790		146 533
Immobilisations corporelles en cours					
<b>TOTAL</b>	<b>1 244 317</b>	<b>41 717</b>	<b>- 2 790</b>	<b>-</b>	<b>1 283 245</b>

**2 – TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS**

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS (hors financières)	A l'ouverture	Augmentation de l'exercice	Diminution de l'exercice	A la clôture
Immobilisations incorporelles	391 270	106 484		497 755
Immobilisations corporelles	56 579	65 012	2 790	118 802
<b>TOTAL</b>	<b>447 850</b>	<b>171 496</b>	<b>2 790</b>	<b>616 556</b>

**3 – TABLEAU DE VARIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES**

Immobilisations financières	Brut au début de l'exercice	Augmentation de l'exercice	Diminution de l'exercice	Brut à la fin de l'exercice
Participations mises en équivalence				
Sous-Total I				
<u>SCPI</u>				
Atout pierre diversification	38 995			38 995
Pierre plus	6 098			6 098
Atout pierre habitation	5 000			5 000
Atout pierre habitation 2	5 000			5 000
Opportunité Habitat	6 600		600	6 000
Actipierre 1	873			873
Actipierre 2	2 058			2 058
Actipierre 3	40 044			40 044
Ciloger Habitat	6 600			6 600
Ciloger Habitat 2	6 600			6 600
Ciloger Habitat 3	6 600		600	6 000
Ciloger Habitat 4	907 800			907 800
Ciloger Habitat 5		907 200		907 200
<u>OPCI</u>				
Opportunité Placement Ciloger 1	270 000			270 000
Immo Diversification (Part E)	6 030			6 030
Immo Diversification (Part C)	2 000			2 000
Immo Diversification (Part A)	1 000			1 000
Sous-Total II	<b>1 311 298</b>	<b>907 200</b>	<b>1 200</b>	<b>2 217 298</b>
Autres titres immobilisés				
Sous-Total III				
Prêts et autres immo. financières	123 769	6 470	1 060	129 179
Sous-Total IV	<b>123 769</b>	<b>6 470</b>	<b>1 060</b>	<b>129 179</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 435 067</b>	<b>913 670</b>	<b>2 260</b>	<b>2 346 477</b>

L'évaluation des titres de participations au 31 décembre 2015 fait apparaître une moins-value latente de 168 631 € et une plus-value latente de 12 744 €.  
 Une dépréciation a été comptabilisée à hauteur de 168 631 €.

**4 – ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES**

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Échéances à moins 1 an	Échéances à plus 1 an
<b>CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE</b>			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	19 004		19 004
Autres immobilisations financières	110 175		110 175
Total	129 179	-	129 179
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>			
Fournisseurs débiteurs	1 797	1 797	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	7 330 178	7 330 178	
Personnel et comptes rattachés	3 175	3 175	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	26 288	26 288	
Etat - Impôts sur les bénéfices			
Etat - Taxe sur la valeur ajoutée	474 111	474 111	
Etat - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Etat - Divers			
Débiteurs divers	21	21	
Charges constatées d'avance	245 212	245 212	
<b>TOTAL DES CREANCES</b>	<b>8 209 961</b>	<b>8 080 782</b>	<b>129 179</b>

**5 – TABLEAU DES PRODUITS A RECEVOIR**

Produits à recevoir	Montant
<b>Clients et comptes rattachés</b>	
Factures à établir	1 919 440
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b>	
Avoirs à recevoir	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 919 440</b>

**D – INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN-PASSIF**

**1 – AFFECTATION DES RESULTATS ANTERIEURS**

Le résultat bénéficiaire de l'exercice précédent, soit 4 328 464,89, auquel s'ajoute le report à nouveau de 7 498 093,57 € forme un bénéfice distribuable de 11 826 558,46 €. Le montant total distribué au titre du résultat 2014 s'élève à 6 537 300 € soit 435,82 € par actions.

Le report à nouveau après distribution s'élève à 5 289 258,46 €.

**2 – VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

	Début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Fin de l'exercice
Capital social	450 000			450 000
Réserve légale	45 000			45 000
Réserve facultative	1 524 490			1 524 490
Report à nouveau	7 498 094		2 208 835	5 289 258
Résultat de l'exercice N - 1	4 328 465		4 328 465	-
<b>TOTAUX</b>	<b>13 846 049</b>	<b>-</b>	<b>6 537 300</b>	<b>7 308 749</b>

**3 – COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL**

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale en €
	A la clôture de l'exercice	Créés pendant l'exercice	Remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	15 000			30
<b>TOTAUX</b>	<b>15 000</b>			<b>30</b>

**4 – ETAT DES PROVISIONS**

PROVISIONS	Début de l'exercice	Dotation	Reprise		Fin de l'exercice
			Non utilisée	Utilisée	
Provisions pour dépréciation					
* sur immobilisations financières	5 447	163 184			168 631
* sur créances					
* sur valeurs mobilières					
Provisions pour risques					
Provisions pour charges					
* sur investissements					
* sur engagement de retraite	207 146	18 731		49 136	176 742
* sur litige salarié	25 000	25 000		25 000	25 000
* sur litige fournisseur	3 816			3 816	-
* sur OPCI Proxipierre	25 500	24 400		25 500	24 400
<b>Total</b>	<b>266 909</b>	<b>231 315</b>	<b>0</b>	<b>103 452</b>	<b>394 772</b>

**5 – ETAT DES ECHEANCES DES DETTES**

ETAT DES DETTES	Montant brut	Échéances à moins 1 an	Échéances à plus 1 an	Échéances à plus 5 ans
Emprunts et dettes financières divers				
Clients créditeurs	4 500	4 500		
Fournisseurs et comptes rattachés	6 409 082	6 409 082		
Personnels et comptes rattachés	2 113 191	2 113 191		
Sécurité sociale et autres organismes	872 111	872 111		
Impôts sur les bénéfiques	1 323 177	1 323 177		
Taxe sur la valeur ajoutée	1 419 486	1 419 486		
Autres impôts, taxes et assimilés	227 067	227 067		
Autres dettes	714 776	714 776		
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>13 083 391</b>	<b>13 083 391</b>	-	-

**6 – TABLEAU DES CHARGES A PAYER**

Charges à payer	Montant
<b>Clients créditeurs</b> Avoirs à établir	
<b>Fournisseurs et comptes rattachés</b> Factures non parvenues	5 369 559
<b>Personnel et comptes rattachés</b> Provision pour congés payés	386 893
Provision pour indemnités fin contrat	8 609
Primes d'objectifs 2015	855 138
Participation	859 999
<b>Organismes sociaux</b> Charges sur provision congés payés	208 738
Charges sur primes 2015	427 569
Contribution pour l'emploi des travailleurs handicapés	11 186
Participation (Forfait Social)	172 000
Jetons de Présence (Forfait Social)	3 000
<b>Etat, Charges à payer</b> Autres impôts et charges	131 032
<b>Créditeurs divers</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>8 433 723</b>

## E – INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

### 1 – VENTILATION DU CHIFFRE D’AFFAIRES

REPARTITION PAR SECTEUR D’ACTIVITE	Secteur	2015	2014	Evolution
Commissions de gestion immobilière et financière	SCPI	10 520 967	9 621 616	9%
Commissions sur marché des parts	SCPI	484 008	504 542	-4%
Commissions de souscriptions	SCPI	24 247 524	16 127 682	50%
Commissions sur arbitrages immobiliers	SCPI	197 584	255 943	-23%
Honoraires sur liquidation	SCPI		-	0%
Rémunération de gestion	OPCI	5 931 912	4 378 289	35%
Commission de souscription	OPCI	75	43 519	-100%
Commission sur acquisitions immobilières	OPCI	937 870	236 732	296%
Commission sur cession de patrimoine	OPCI	136 003	1 498	8979%
Honoraires de recherche et développement	OPCI	60 000	5 000	1100%
<b>TOTAL DU CHIFFRE D’AFFAIRES</b>		<b>42 515 942</b>	<b>31 174 820</b>	<b>36%</b>

### 2 – DETAIL DES CHARGES D’EXPLOITATION

Les charges d’exploitation sont principalement composées de charges externes pour 21 216 086 €.

Les rétrocessions sur activité se sont élevées à :

REPARTITION PAR SECTEUR D’ACTIVITE	Secteur	2015	% CA	2014	% CA
Commissions de gestion immobilière et financière	SCPI	3 265 201	31%	3 219 506	33%
Commissions sur marché des parts	SCPI	180 161	37%	212 640	42%
Commissions de souscriptions	SCPI	13 003 104	54%	8 520 648	53%
Commissions sur encours	SCPI	295 767	1%	203 292	1%
Commissions sur arbitrages immobiliers	SCPI			-	
Honoraires sur liquidation	SCPI			-	
Rémunération de gestion	OPCI	1 423 019	24%	601 914	14%
Commission de souscription	OPCI		0%	-	0%
<b>TOTAL DES RETROCESSIONS</b>		<b>18 167 252</b>		<b>12 758 001</b>	

Les honoraires comptabilisés se sont élevés à 1 109 676 €.

Les charges de personnel s'élèvent à 7 149 150 € (charges sociales incluses pour l'année) contre 6 580 497 € en 2014.

### 3 – DETAIL DU RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier au 31 décembre 2015 de la société CILOGER est composé :

- de revenus de titres de participation pour 24 003 Euros
- de revenus des autres immobilisations financières pour 36 Euros
- de produits nets de cession des titres de placement pour 3 570 Euros
- de revenus sur compte de fonctionnement créditeur pour 1 993 Euros
- d'intérêts sur certificat de dépôt pour 3708 Euros
- d'une dotation nette sur provisions financières pour 163 184 Euros
- de charges financières pour pertes de change à hauteur de 224 Euros.

### 4 – DETAIL DU RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel au 31 décembre 2015 est principalement composé :

- de passages en pertes de soldes fournisseurs pour 8 346 Euros
- de passages en pertes d'indemnités journalières de Sécurité Sociale non perçues pour 4 192 Euros
- d'indemnités de porteurs de parts pour 63 793 Euros
- de passage en profits de soldes fournisseurs pour 4 207 Euros

### 5 – DETAIL DE L'IMPOT SUR LES SOCIETES

	Résultat avant impôts	Impôt dû	Résultat net après impôts
Résultat courant	12 141 708	4 380 500	7 761 208
Résultat exceptionnel	- 72 125	- 24 042	- 48 083
<b>TOTAUX</b>	<b>12 069 583</b>	<b>4 356 458</b>	<b>7 713 125</b>

### 6 – AFFECTATION DU CREDIT IMPOT COMPETITIVITE EMPLOI

Depuis le 1er janvier 2013, les entreprises soumises à un régime réel d'imposition bénéficient du crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE).

Cet avantage fiscal est calculé sur les rémunérations versées aux salariés, au cours de l'année civile, qui n'excèdent pas 2,5 fois le Smic. Son taux est de 6 % pour les rémunérations versées depuis le 1er janvier 2014.

Pour l'année 2016, le crédit d'impôt de 39 581 € sera réparti de la façon suivante :

- Un premiers tiers sera affecté aux actions de formation, définies dans le plan de formation présenté et validé en Délégation Unique du Personnel, et notamment pour financer les formations programmées au bénéfice des collaborateurs non-cadres.

- Un second tiers sera affecté aux frais de recrutement, et notamment aux recrutements liés aux réorganisations de la Direction du Développement et de la Direction de la gestion des actifs immobiliers.
- Le dernier tiers financera en partie les projets « Systèmes d'Information », et notamment le projet de développement d'une plateforme de saisie des bulletins de souscription en ligne dans le but de favoriser le développement de la collecte.

**7 – HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Au titre de l'année 2015, le montant des honoraires de commissariat aux comptes constaté en charges s'est élevé à 21 018 €uros.

**F – AUTRES INFORMATIONS**

**1 – REMUNERATION DES DIRIGEANTS**

Cette information n'est pas mentionnée dans la présente Annexe, car elle conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

**2 – EFFECTIF AU 31 DECEMBRE 2015**

L'effectif mentionné est celui présent au 31 décembre 2015 hors mandataires sociaux. L'effectif moyen 2015 est de 54 salariés.

Catégories de salariés	Salariés	intérimaires	Variation N/N-1
Cadres	48		1
Agents de Maitrise	12		3
<b>TOTAL</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

**3 – DETAIL DES CHARGES ET DES PRODUITS CONSTATES D'AVANCE**

Les charges constatées d'avance s'élèvent à 245 212 € au 31 décembre 2015. Elles concernent uniquement l'exploitation.

Il n'y a pas de produit constaté d'avance au 31 décembre 2015.

**4 – INFORMATIONS RELATIVES AU CREDIT BAIL**

Engagement de Crédit-Bail							
Postes du bilan	Redevances payées		Redevances restant à payer				Prix d'achat résiduel
	de l'exercice	cumulée	1 an	1 à 5 ans	+ 5ans	Total	
Véhicule	6 631	28 227				-	
Véhicule	5 808	5 808	11 056	27 641		38 697	
Véhicule	7 366	7 366	5 611	468		6 079	
Véhicule	8 214	32 545				-	
Véhicule	4 213	4 213	9 208	19 184		28 392	11 920
Véhicule	2 683	19 984				-	
Véhicule	5 135	5 135				-	
Véhicule	10 684	10 684	8 995	9 745		18 740	
Véhicule	3 921	3 921	6 007	8 510			
Véhicule	5 179	11 666					
<b>TOTAL</b>	<b>59 834</b>	<b>129 550</b>	<b>40 878</b>	<b>65 547</b>		<b>91 907</b>	<b>11 920</b>

**5 – ELEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES**

Néant.

**6 – TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS**

Compte tenu des souscriptions sur les différentes sociétés dont Ciloger était associé fondateur (SPPICAV OPC1, SCPI CILOGER HABITAT 4, CILOGER HABITAT 5), Ciloger ne détient pas une part supérieure à 10 % du capital dans ces structures.