

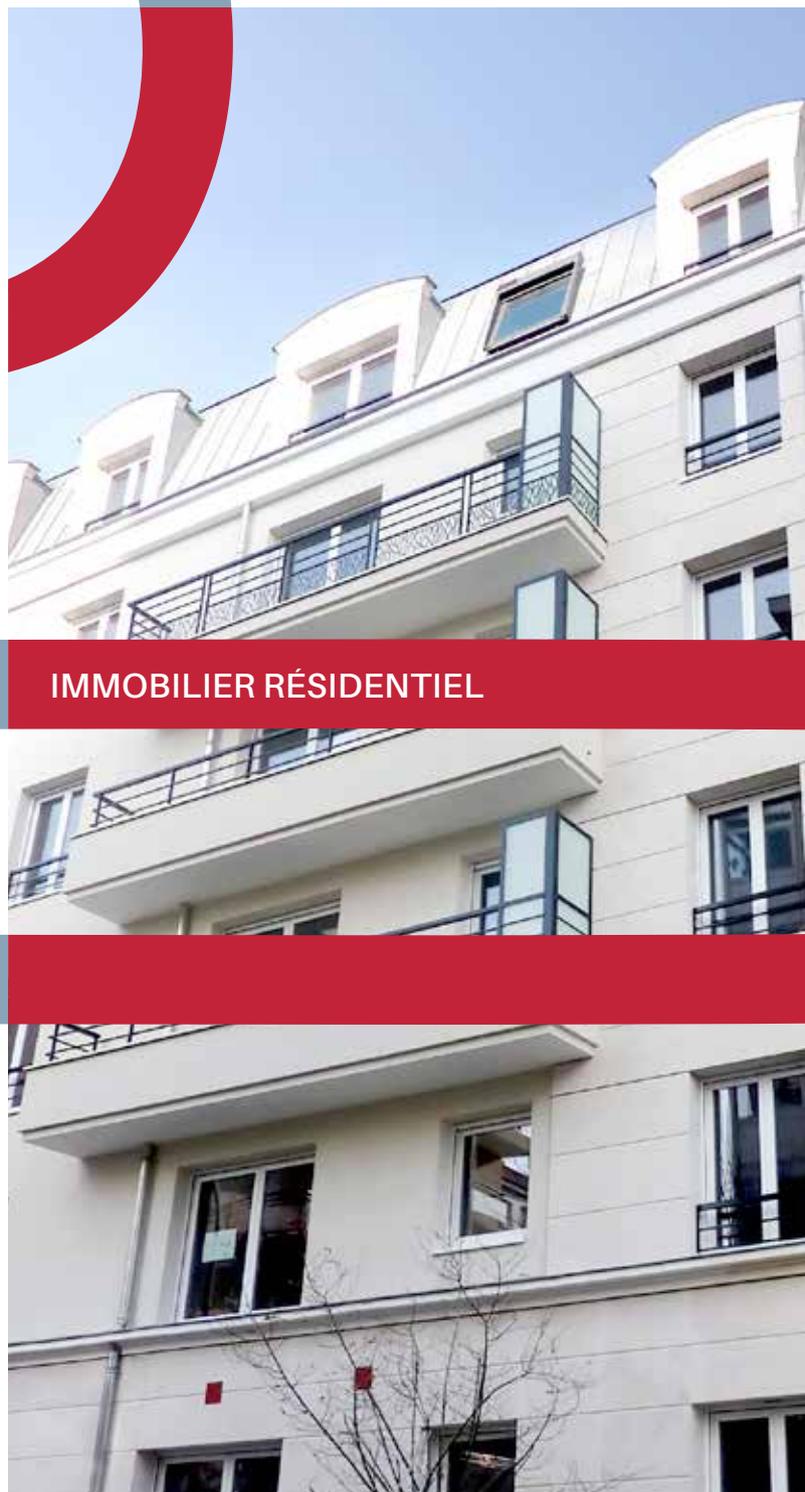
RAPPORT ANNUEL

M
2
C
2

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

**CILOGER
HABITAT**

SCPI DE TYPE « SCELLIER »
EN COURS DE LIQUIDATION



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION LIQUIDATEUR AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

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

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

PRÉSIDENT

Monsieur Raphaël BRAULT

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Madame Vanessa ROUX-COLLET

SCPI CILOGER HABITAT

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :

Monsieur Georges DAUJAT

Vice-président :

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

Membres du Conseil :

Madame Marie-Dominique BLANC-BERT

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Monsieur Alain CUISSET

Madame Marie-José DUTEURTRE

Monsieur Guy GILLODES

Monsieur Emmanuel LEJEUNE

Monsieur François PANCHEVRE

Monsieur Jean-François QUINIO

Madame Claire RINGWALD

Monsieur Thierry VIAROUGE

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire :

KPMG SA,

représenté par Monsieur Pascal LAGAND

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

SOMMAIRE

01

RAPPORT DE GESTION

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2023	6
Le patrimoine immobilier	8
Les résultats et la distribution	13
Le marché des parts	14

02

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	16
L'annexe aux comptes annuels	19

03

LES AUTRES INFORMATIONS

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	24
Non-application des dispositions issues de la transposition de la « directive européenne AIFM »	25
Informations requises par le règlement UE 2020/852 dit « Taxonomie »	25

04

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

26

05

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

27

06

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

30

Le rapport sur les comptes annuels	30
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	33

07

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 6 JUIN 2024

34

Ordre du jour	34
Les résolutions	35

01 - RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL



Antoine BARBIÈRE
Directeur de la Division
Patrimoine - AEW

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de CILOGER HABITAT, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2023.

En 2022 et 2023, la croissance économique a connu un net ralentissement, dans un environnement difficile marqué par la dégradation brutale des économies à travers le monde, de fortes tensions géopolitiques, une crise énergétique majeure et le retour de l'inflation.

Une politique de remontée brutale des taux d'intérêt a été décidée par les différentes institutions monétaires pour juguler l'inflation, active depuis l'invasion de l'Ukraine en février 2022. Ainsi, le taux moyen des nouveaux crédits immobiliers est passé de 1,12 % en janvier 2022 à 4,2 % fin 2023.

Conséquence, le ralentissement du marché de l'immobilier résidentiel amorcé au second semestre 2022 s'est accéléré en 2023. Ainsi, bien que le résidentiel continue d'être ciblé par les investisseurs, le volume total investi est en baisse de 50 % par rapport à 2022, passant de 5,6 Mds€ à 2,8 Mds€.

Même si le besoin de logements demeure élevé, l'environnement économique et financier induit un attentisme marqué des intervenants, un allongement des délais et des difficultés d'obtention de crédits, qui se traduisent en 2023 par un recul du nombre de transactions de 22 % pour l'ensemble de la France, à 875 000, soit la plus forte baisse annuelle des ventes depuis 50 ans.

Parallèlement, après quasiment une décennie de croissance soutenue, les prix des logements anciens, dont la progression s'était ralentie trimestre après trimestre en 2022, sont entrés en 2023 dans une période de baisse annuelle. Cette baisse est relativement disparate, que cela soit sous l'angle typologique ou géographique, avec par exemple des variations moyennes de -2 % pour l'ensemble de la France, -5 % pour l'Île-de-France et -7 % pour les appartements parisiens.

En 2024, la baisse des prix devrait se poursuivre, avec une moyenne estimée par la plupart des analystes autour de -4 %, toujours fortement disparate selon les localités. Néanmoins, l'année 2024 pourrait également être une année de stabilisation, voire de décrue, des taux d'intérêt, ce qui pourrait entraîner un contexte plus favorable pour le marché immobilier.

La flambée inflationniste a conduit la Banque centrale européenne à remonter ses taux directeurs avec une vigueur et une rapidité inédites. Cela a eu des répercussions substantielles sur le marché immobilier et par extension sur les fonds immobiliers non cotés tels que les SCPI et OPCI : fort ralentissement de la collecte et tensions sur les marchés secondaires à partir du 2^e trimestre, chute des investissements, baisse des valeurs d'expertises qui ont impacté les prix de souscription d'un tiers des SCPI.

La collecte brute des SCPI a ainsi atteint 7,7 Mds€ sur l'ensemble de l'année 2023, contre 11,63 Mds€ en 2022 (-34 %). Elle est dominée à environ 42 % par les SCPI diversifiées. Suivent ensuite les SCPI à prépondérance bureaux pour 33 %, puis santé/éducation pour 13 %, logistique pour 5 %, commerce pour 4 %, résidentiel à 2 % et hôtels/tourisme/loisirs pour 1 %.

Cette collecte doit par ailleurs être relativisée par une décollecte plus conséquente qu'à la normale. Affectées par un ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, les SCPI ont globalement été confrontées à une hausse des demandes de rachats qui s'est accentuée au second semestre, entraînant un recul des souscriptions nettes.

Ainsi, compte tenu des retraits de l'année (2 Mds€), la collecte nette annuelle des SCPI est ramenée à 5,7 Mds€, contre 10,2 Mds€ en 2022 (-44 %).

Au 31 décembre, la valeur des parts en attente de retrait s'élève à 2,1 Mds€, concentrée sur près de la moitié des SCPI du marché. Cela représente 2,3 % de la capitalisation nationale, à comparer à une moyenne historique de l'ordre de 0,2 %.

Quant aux OPCI, la tendance de fin 2022 s'est confirmée en 2023 avec l'entrée en décollecte dès le 1^{er} trimestre. Le total de la décollecte avoisine les 3 Mds€, avec une accélération du phénomène au fil des trimestres. De fait, la capitalisation des OPCI s'établit à 15,3 Mds€ à fin 2023, en recul de 25 % par rapport au début de l'année.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 105,4 Mds€ (110 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à 90,1 Mds€.

L'Assemblée Générale Extraordinaire de CILOGER HABITAT en date du 25 janvier 2022 a décidé la dissolution anticipée de la société à compter de cette même date. Elle a nommé la Société de gestion, AEW, en qualité de Liquidateur, pour la durée de la liquidation.

En 2023, dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques et géopolitiques et sociaux, les faits marquants concernant CILOGER HABITAT sont les suivants :

Après un premier logement cédé en fin d'année 2021, CILOGER HABITAT est entrée en 2022 dans la phase active de cessions des logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans.

Malgré un contexte économique et géopolitique toujours tendu, les cessions se sont poursuivies à un rythme correct en 2023. Ainsi, 61 logements ont été vendus durant l'exercice (66 en 2022), dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est-à-dire logement vacant par logement vacant.

Le total des ventes actées en 2023 s'élève à 15,17 M€, supérieur de 8 % à la valeur comptable d'origine et de 13 % aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2022. Une plus-value comptable globale, avant rémunération du Liquidateur, de 1 102 663 € (4,08 € par part) a été dégagée.

En fin d'année, sur les 448 logements encore en patrimoine, 10 logements vacants sont sous promesse de vente et 16 logements font l'objet d'un prix négocié avec l'acquéreur, pour un prix total net vendeur de 5,8 M€.

L'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), atteint 27 % du patrimoine initial.

Les remboursements de capital, initiés en 2022, ont été poursuivis. Un montant global de 53 € par part a été mis en paiement au titre des ventes réalisées au cours des quatre trimestres 2023.

Ils sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des usufruitiers pour les parts démembrées.

Au total, depuis les premières ventes de logements, 115 € ont été remboursés aux associés, soit 19 % du prix de souscription initial (600 €).

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2023 font ressortir une valorisation de 113,2 M€, en diminution globale de 16 % par rapport à 2022, notamment compte tenu des 61 logements vendus durant l'exercice.

À périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice), la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une diminution annuelle de 7 %, cohérente avec le marché national.

Durant l'année, 76 logements de CILOGER HABITAT ont été libérés et aucun n'a été reloué. 190 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente. Affectés par la liquidation du patrimoine en cours, les loyers facturés sur l'exercice 2023 s'établissent à 3,48 M€, en contraction de 898 k€ (-21 %) par rapport à l'exercice précédent.

Le taux d'encaissement des loyers demeure néanmoins élevé, supérieur à 96 %.

Le résultat de l'exercice s'établit à 1 579 898 €, en diminution de 26 % (-569 k€) par rapport à l'exercice précédent, affecté essentiellement par la contraction des loyers consécutivement aux logements vendus ou laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

Un revenu brut de 6,00 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice 2023, pour un résultat par part de 5,85 €. Le report à nouveau (réserves) s'élève en fin d'exercice à 1,57 € par part.

Il est fortement recommandé aux associés de conserver leurs parts jusqu'au terme de la liquidation.

LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2023

Chiffres clés

Date de création :
22 avril 2009

En liquidation :
**depuis le
25 janvier 2022**

Nombre de parts :
269 952

Nombre d'associés :
2 991

Capitaux collectés :
161 971 200 €

Valeur de réalisation :
114 561 834 €
(soit 424,38 €/part)

Revenu brut distribué
2023 par part :
6,00 €

Remboursements de
capital 2023 par part :
53,00 €

Remboursements de
capital cumulés par
part :
115,00 €

Patrimoine

Logements acquis :
576

Logements vendus :
128

Logements
en patrimoine :
448

Fin de l'engagement
de conservation
des parts :
16 juillet 2024

Indicateur
de liquidation
(en % du nombre
de logements) :
27 %

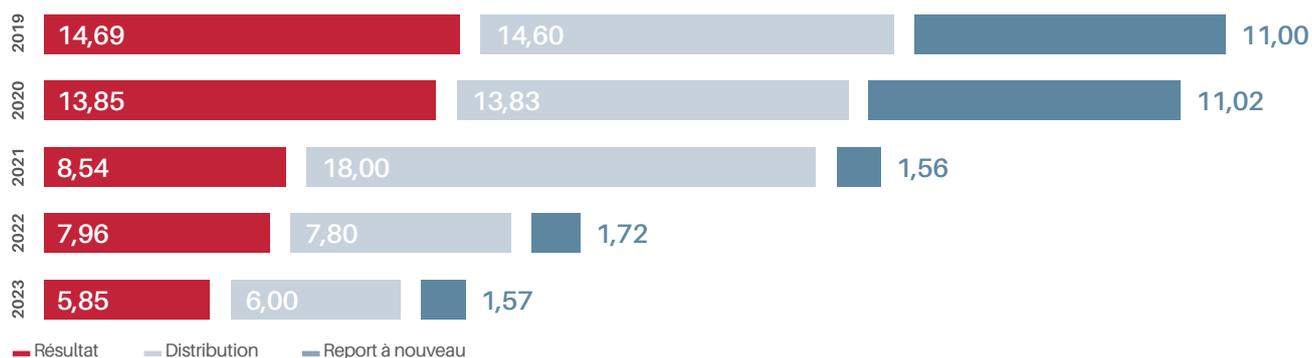




Valeurs significatives

En euros	Global	Par part	Variation 2023/2022
Valeur comptable	114 561 834	424,38	-13,30 %
Valeur vénale/expertise	113 221 000	419,41	-16,16 %
Valeur de réalisation	114 561 834	424,38	-15,72 %
Valeur de reconstitution	135 370 873	501,46	-15,75 %

Résultat, revenu distribué et report à nouveau (en €/part depuis 5 ans)



Remboursement de capital et prix de souscription (en €/part)

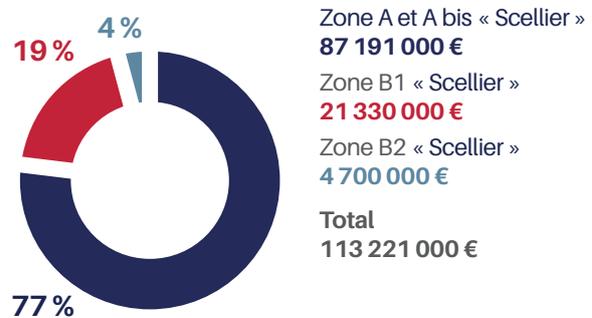
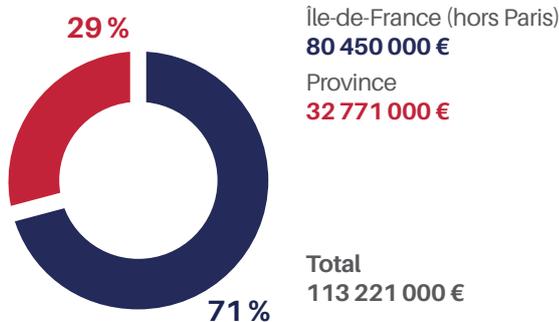


LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Répartition géographique du patrimoine (en % de la valeur vénale)

Le patrimoine résiduel de CILOGER HABITAT est réparti en valeur vénale à 71 % en région parisienne (hors Paris) et à 29 % en province. Toujours en valeur vénale, les logements sont situés à 77 % en zone A et A bis du dispositif « Scellier », à 19 % en zone B1 et à 4 % en zone B2.

Il totalise 27 718 m², localisés à 63 % en région parisienne et à 37 % en province.



Le patrimoine est désormais composé de 448 logements localisés sur 28 sites, soit :

- 441 appartements et 7 maisons ;
- 126 logements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation) et 21 logements THPE (Très Hautes Performances Énergétiques), soit 28 % du nombre de logements encore en patrimoine.

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

Les cessions du patrimoine

L'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), atteint 27 % du patrimoine.

Durant l'exercice 2023, 61 logements ont été vendus (3 636 m²), dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est-à-dire logement vacant par logement vacant. Le total des ventes actées en 2023 s'élève à 15,17 M€, supérieur de 8 % à la valeur comptable d'origine et de 13 % aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2022. 190 logements sont vacants en fin d'année, dont 26 en cours de vente.

Les logements qui composent le patrimoine peuvent être mis en vente graduellement au fur et à mesure de l'expiration du délai d'engagement de location de neuf ans qui leur est applicable. Initiée fin 2021, la vente du patrimoine est entrée dans sa phase active en 2022.

D'une manière générale, certains logements qui ont au minimum 8 années de location peuvent être volontairement laissés vacants, afin d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai de 9 ans. L'utilisation de cette faculté, prévue par les dispositions fiscales, résulte d'une stratégie concertée entre AEW et le Conseil de surveillance de la SCPI. Elle impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, au 31 décembre 2023, les 190 logements vacants que compte la SCPI (43 % de la superficie restante) sont concernés par cette stratégie.

Durant l'exercice, CILOGER HABITAT a négocié et cédé 61 logements vacants (57 appartements et 4 maisons).

Le total des ventes actées en 2023 s'élève à 15 168 496 €, montant supérieur de 8 % à la valeur comptable d'origine et de 13 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2022.

Une plus-value comptable globale, avant rémunération du Liquidateur, de 1 102 663 € (4,08 € par part) a été dégagée, soit +8 % par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles.

Des plus-values fiscales imposables ont été constatées sur cinq sites et ont donné lieu au paiement d'un impôt, pour un montant total de 28 463 €.

Conformément aux dispositions en matière de rémunération du Liquidateur, figurant à l'article 30 des statuts de la SCPI, ce dernier a perçu une commission fixe de 361 859 € TTC.

Par ailleurs, en fin d'année, 26 appartements vacants sont en cours de vente. 10 sont sous promesse et 16 font l'objet d'un accord négocié, pour un prix global de 5,8 M€, supérieur de 3 % au prix de revient.

Au 31 décembre 2023, le solde du compte de plus-values enregistrées est de 810 833 € (3,00 € par part).

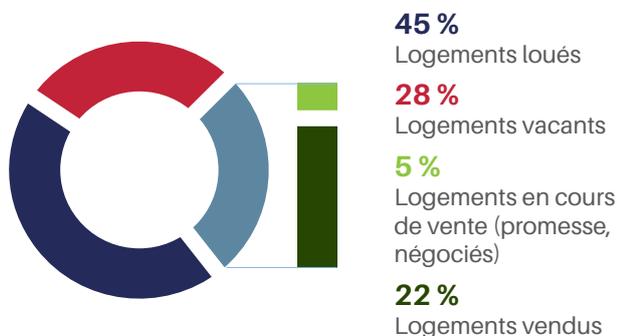
Adresse	Localisation et zonage « Scellier » ⁽¹⁾	Type ⁽²⁾	Surfaces en m ²	Nombre de logements	Prix d'achat hors droits à la livraison	Prix de vente acté	Impôt plus-values	Plus ou moins-value comptable	Commission de cession fixe TTC	Écart prix de vente/ prix d'achat hors droits	Écart prix de vente/ expertise 31/12/2021
ASNIÈRES-SUR-SEINE (92) 8, allée de Berlin-Spandau	IDF - A	Ap	63	1	304 504	459 559	-	155 054	10 985	51 %	28 %
NOGENT-SUR-MARNE (94) 8, rond-point du Maréchal Foch	IDF - A	Ap	86	2	417 198	566 950	5 080	144 672	13 539	36 %	21 %
MARSEILLE (13) 1/5, quai de la Joliette	PR - B1	Ap	238	5	905 426	1 111 165	3 948	201 791	26 143	23 %	37 %
PANTIN (93) 11/13, rue Gutemberg	IDF - A	Ap	34	1	156 973	225 243	5 864	62 406	5 400	43 %	34 %
ARGENTEUIL (95) 57, rue Henri Barbusse	IDF - A	Ap	40	1	151 602	145 631	-	-5 971	3 472	-4 %	-12 %
LE-PERREUX-SUR-MARNE (94) 26, rue Claude Jean Romain	IDF - A	Ap	229	3	932 725	1 222 910	13 526	276 659	29 201	31 %	14 %
MARSEILLE (13) 336/338, avenue de Mazargues	PR - B1	Ap	155	2	696 150	699 497	-	3 347	16 714	0 %	15 %
LE-PORT-MARLY (78) 32 D, rue du Val André	IDF - A	Ap	168	3	836 996	858 166	-	21 170	20 555	3 %	7 %
ARGENTEUIL (95) 23, rue Henri Barbusse	IDF - A	Ap	129	2	482 127	393 286	-	-88 842	9 404	-18 %	4 %
THOIRY (01) 678/704, rue Briand Stresemann	PR - A	Ap	124	2	489 149	566 038	-	76 889	13 567	16 %	7 %
CHATOU (78) 12, place Maurice Berteaux	IDF - A	Ap	140	2	716 217	787 539	-	71 322	18 828	10 %	7 %
LAGNY-SUR-MARNE (77) 57, quai du Prê Long	IDF - A	Ap	71	1	286 490	287 345	-	855	6 885	0 %	10 %
REIMS (51) 3, rue Géruzez	PR - B2	Ap	232	5	709 802	720 601	-	10 798	17 229	2 %	23 %
ANGERS (49) 93, boulevard Germaine Tillion 3/11, rue Joséphine Baker	PR - B2	Ap	242	4	708 561	735 307	-	26 746	17 433	4 %	32 %
MARCQ-EN-BARCEUL (59) 73/75, rue de la Concorde 46/76, rue de l'Ermitage	PR - B1	M	460	4	1 401 144	1 437 728	-	36 584	34 441	3 %	7 %
NICE (06) 9, rue des Combattants en Afrique du Nord - 4, rue Piétri	PR - A	Ap	335	7	1 539 097	1 592 918	-	53 821	37 948	3 %	4 %
TALENCE (33) 144, rue Roustaing	PR - B1	Ap	112	2	307 643	373 945	-	66 302	8 927	22 %	15 %
MONTPELLIER (34) 560, avenue du Mondial de Rugby 2007	PR - B1	Ap	63	1	212 570	190 019	-	-22 551	4 545	-11 %	12 %
GOLFE-JUAN (06) 355, avenue des Courcettes	PR - A	Ap	192	3	816 694	799 424	-	-17 270	19 041	-2 %	-3 %
NANTES (44) 26, rue des Grenouilles	PR - B1	Ap	198	3	688 864	685 355	-	-3 509	16 387	-1 %	12 %
MONTPELLIER (34) 530/560, avenue du Mondial de Rugby 2007	PR - B1	Ap	105	2	360 747	359 885	-	-862	8 480	0 %	16 %
FERRIÈRES-EN-BRIE (77) 4D/4C, rue Roger Salengro	IDF - A	Ap	184	4	752 656	773 903	45	21 202	18 534	3 %	14 %
ALFORTVILLE (94) 171, rue Étienne Dolet	IDF - A	Ap	36	1	164 035	176 084	-	12 048	4 199	7 %	17 %
Total			3 636	61	14 037 370	15 168 496	28 463	1 102 663	361 859	8 %	13 %

(1) Dans certains cas, les honoraires de commercialisation peuvent venir en déduction du prix de vente acté.

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, CILOGER HABITAT a cédé 128 logements (22 % du nombre historique de logements et 21 % de la surface historique), pour un prix de vente global de 32 587 994 €, supérieur de 12 % au prix de revient.

Indicateur de liquidation

(en % du nombre de logements)



En fin d'exercice, l'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), atteint 27 %.

Initiés en 2022, les remboursements aux associés consécutifs aux ventes de logements se sont poursuivis durant l'exercice :

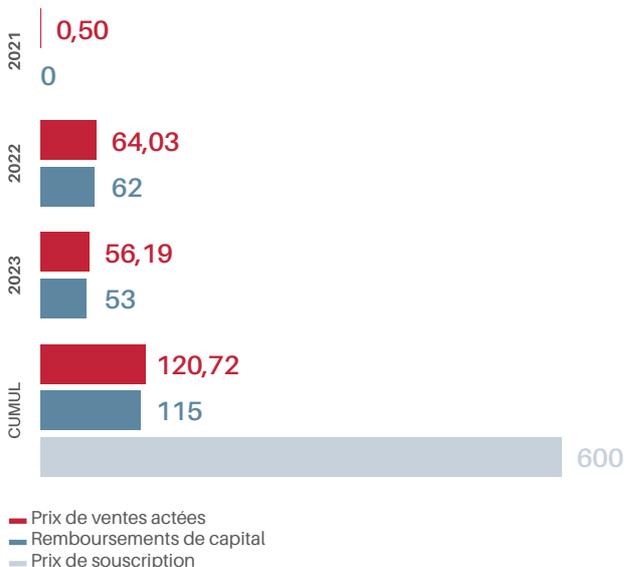
- 14,00 € par part ont été versés en avril 2023 au titre des ventes réalisées durant le premier trimestre de l'exercice ;
- 17,00 € par part ont été versés en juillet 2023 au titre des ventes réalisées durant le second trimestre de l'exercice ;
- 12,00 € par part ont été versés en octobre 2023 au titre des ventes réalisées durant le troisième trimestre de l'exercice ;
- 10,00 € par part ont été versés en janvier 2024 au titre des ventes réalisées durant le quatrième trimestre de l'exercice.

Les remboursements, d'un montant total de 14 307 456 € (53 € par part) sur l'exercice, sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des usufruitiers pour les parts démembrées.

Au total, depuis les premières ventes de logements, 115 € ont été remboursés aux associés, soit 19 % du prix de souscription initial (600 €).

L'engagement fiscal de conservation des parts des associés court jusqu'au 16 juillet 2024. Il est toutefois fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

Ventes actées, remboursements de capital et prix de souscription (par part/en €)



L'emploi des fonds

	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	158 191 872	-14 307 456	143 884 416
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	41 617	768 716	810 333
- Commissions de souscription	-26 565 436	-	-26 565 436
- Achat d'immeubles	-146 322 792	551	-146 322 241
- Titres de participations contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	15 071 019	14 037 370	29 108 390
= Sommes restant à investir	416 280	499 182	915 462

99,83 % des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital (fonds collectés - commissions de souscription) ont été investis dans les achats d'immeubles.

Compte tenu des ventes de logements et des remboursements de capital intervenus durant l'exercice, le solde de l'emploi des fonds s'élève à 915 462 € au 31 décembre 2023.

Valeurs significatives du patrimoine

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée Générale du 17 juin 2022, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI CILOGER HABITAT, conformément à la loi. Chaque actif immobilier de la SCPI a été valorisé selon les méthodes Capitalisation des revenus/Comparaison directe, exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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

- **la valeur comptable**, qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

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

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

Coût historique des terrains et des constructions locatives	117 213 851
Valeur comptable nette	117 213 851
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	113 221 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	117 213 851	-	-
Autres éléments d'actifs	-2 652 017	1 340 834	1 340 834
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	113 221 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	121 034 435
Commission de souscription théorique	-	-	12 995 604
Total global	114 561 834	114 561 834	135 370 873
Nombre de parts	269 952	269 952	269 952
Total en euros ramené à une part	424,38	424,38	501,46

État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2023

	Prix de revient au 31/12/2023 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2023 en euros	Écart expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2023 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2022 en euros	Variation hors droits 2023/2022 en %	Estimation hors droits 2022 périmètre constant	Variation hors droits 2023/2022 périmètre constant
Île-de-France (hors Paris)	81 214 969	80 450 000	-0,9	86 002 236	91 070 000	-11,7	85 831 198	-6,3 %
Province	35 998 883	32 771 000	-9,0	35 032 199	43 980 000	-25,5	35 771 461	-8,4 %
Totaux	117 213 851	113 221 000	-3,4	121 034 435	135 050 000	-16,2	121 602 659	-6,9 %

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2023 font ressortir une valorisation de 113 221 000 €, en diminution globale de 16 % par rapport à 2022, notamment compte tenu des 61 logements vendus durant l'exercice.

À périmètre constant, c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une diminution annuelle de 6,9 %.

Cette contraction de valeur, qui s'explique par l'augmentation des taux de rendement de marché retenus et des décotes pour vente en bloc appliquées par les experts qui ont sensiblement augmenté par rapport à l'année précédente (entre 6 et 10 % en moyenne par immeuble, contre 3 à 6 % en moyenne en 2022), est globalement cohérente avec le marché national.

Rappelons que la valeur d'expertise est déterminée en considérant les logements occupés et « en bloc », sans

donc prendre en compte les particularités de chaque logement (étage, orientation...).

Sur les 28 sites expertisés, 26 enregistrent des variations négatives dans des proportions diverses :

- 3 enregistrent une variation de valeur comprise entre -2 % et -3 % ;
- 8 enregistrent une variation de valeur comprise entre -4 % et -6 % ;
- 6 enregistrent une variation de valeur comprise entre -7 % et -8 % ;
- 8 enregistrent une variation de valeur comprise entre -9 % et -12 % ;
- 1 enregistre une variation de valeur de -30 % ;
- 2 enregistrent une valeur stable.

L'évaluation hors droits de l'ensemble des immobilisations locatives est inférieure de 3 % à leur prix de revient.

La gestion immobilière

Durant l'année 2023, 76 logements de CILOGER HABITAT ont été libérés et aucun n'a été reloué. 190 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente. Affectés par la liquidation du patrimoine en cours, les loyers facturés sur l'exercice 2023 s'établissent à 3,48 M€, en contraction de 898 k€ (-21 %) par rapport à l'exercice précédent. Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes économiques et sociales, le taux d'encaissement des loyers demeure néanmoins élevé, supérieur à 96 %.

76 logements de CILOGER HABITAT ont été libérés durant l'année 2023 (4 493 m²), soit un taux de rotation de 15 % (21 % en 2022 et 26 % en 2021) et aucun n'a été reloué. Les congés reçus ont été un peu plus nombreux au premier semestre (40 congés).

Les logements qui ont été loués pendant au moins 8 ans et qui se libèrent sont volontairement laissés vacants, afin d'essayer d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai de 9 ans.

Ainsi, les 190 logements vacants que compte la SCPI sont concernés par cette stratégie. Ils représentent 11 847 m², soit 43 % de la superficie restante. Le manque à gagner en matière de loyers sur ces surfaces vacantes, réparties sur tous les sites, est estimé à 2,2 M€ en rythme annuel.

Parmi ces logements vacants, 26 sont en cours de cession à la clôture de l'exercice.

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

Il diminue également nettement entre le début et la fin de l'exercice, passant de 64,90 % à 57,26 %, le nombre de logements vacants étant plus important en fin d'exercice.

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

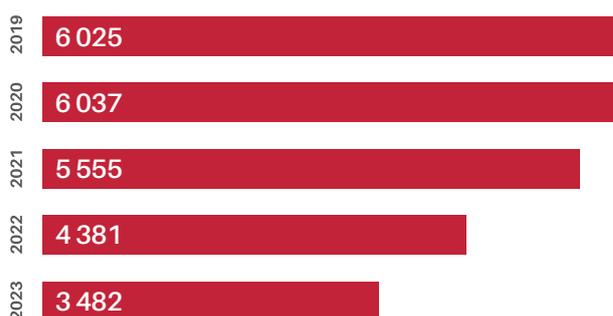
Au quatrième trimestre 2023, le taux d'occupation financier s'établit à 59,66 %, contre 67,92 % au 31 décembre 2022. Calculé sur l'ensemble de l'année 2023, ce taux s'établit à 64,22 %, contre 72,61 % en 2022.

Les taux d'occupation doivent être relativisés en période de vente du patrimoine.

Les loyers facturés sur l'exercice 2023 s'établissent à 3 482 608 €, en contraction de 898 k€ (-21 %) par rapport à l'exercice précédent, et inférieurs de 32 % à la moyenne sur 5 ans (2019 à 2023).

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice reste élevé, eu égard au contexte économique et social, à 96,4 %. À ce sujet, il convient de noter que 37 % des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique (36 % en 2022). Des campagnes régulières sont effectuées pour inciter les locataires à opter pour ce mode de paiement, qui ne peut être qu'une option.

Évolution des loyers facturés sur 5 ans (en k€)



L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la vente du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 202 628 € (0,75 € par part), dont 115 166 € dans 132 logements, soit en moyenne 873 € par logement (135 071 € pour 134 logements en 2022).

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

Des demandes de dégrèvements sur 5 lots ont été demandées et obtenues, pour un montant de 7 421 €.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2023, pour atteindre en cumulé la somme de 266 147 €, couvrant 246 dossiers de logements et parkings (locataires présents ou partis).

Cette provision a augmenté en valeur nette de 21 964 €, comparée à celle du 31 décembre 2022. Une dotation complémentaire de 32 146 € et une reprise sur provision de 10 262 € ont été effectuées sur l'exercice. Ce montant recouvre en partie les redevances de charges facturées aux locataires partis.

27 dossiers locatifs sont en procédure judiciaire, pour une créance globale de 234 783 €, provisionnée à 100 % en créances douteuses.

En concertation avec le Conseil de surveillance de la SCPI, et afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) a été étendu à compter du 1^{er} avril 2020 à tous les logements potentiellement éligibles. Il est souscrit systématiquement pour chaque nouveau bail.

Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus foncières, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Au 31 décembre 2023, 247 baux en cours, représentant un montant de loyers annuel de 3 M€, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 67 822 € (86 608 € en 2022), soit 0,25 € par part, et 1,93 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 4 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 7 426 €, dont 1 167 € ont été perçus durant l'exercice.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'établit à 1,58 M€, en diminution de 26 % (-569 k€) par rapport à l'exercice précédent, affecté essentiellement par la contraction des loyers (-898 k€) consécutivement aux logements vendus ou laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

Un revenu brut de 6,00 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice 2023, pour un résultat par part de 5,85 €. Le report à nouveau (réserves) s'élève en fin d'exercice à 1,57 € par part.

Dans le cadre de la vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 1 579 898 €, en diminution de 569 k€ (-26 %) par rapport à l'exercice précédent.

Il est principalement impacté par la contraction des loyers de -898 k€, induite par les logements vendus durant l'exercice ou laissés volontairement vacants afin de faciliter leur vente.

Dans un contexte de taux de placement sécurisé qui sont redevenus positifs, les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie, inexistantes entre les années 2017 et 2022, s'élèvent à 195 673 €.

En période de liquidation, la distribution de revenus est ajustée en fonction des événements locatifs et porte sur l'essentiel du résultat de la période.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 1,50 € pour chacun des trimestres, soit 6,00 € au total. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 5,85 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,15 € par part (2,5 % du montant distribué), soit 39 814 € au total.

Au 31 décembre 2023, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 425 372 €, soit 1,57 € par part.

Le taux de distribution 2023, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2023, est de 1,00 %.

Cette performance est donnée à titre indicatif, la nature fiscale et surtout la situation liquidative de CILOGER HABITAT ne permettant pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

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 en % ⁽³⁾	Taux de distribution sur prix de souscription en % ⁽⁴⁾	Report à nouveau cumulé par part
2019	443,80	14,60	442,12	3,27 %	2,43 %	11,00
2020	445,00	13,83	443,76	3,13 %	2,31 %	11,02
2021	445,00	18,00	464,02	4,06 %	3,00 %	1,56
2022	441,60	7,80	460,67	1,68 %	1,30 %	1,72
2023	441,60	6,00	-	1,30 %	1,00 %	1,57

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

(2) Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions).

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté l'année précédente.

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



LE MARCHÉ DES PARTS

Le détail des augmentations de capital

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2019	Société fermée	269 952	134 976 000	161 971 200
Au 31/12/2020	Société fermée	269 952	134 976 000	161 971 200
Au 31/12/2021	Société fermée	269 952	134 976 000	161 971 200
Au 31/12/2022	Société fermée	269 952	134 976 000	161 971 200
Au 31/12/2023	Société fermée	269 952	131 196 672	158 191 872

L'évolution du capital

• Date de création : 22 avril 2009

• Capital initial : 760 000 €

• Nominal de la part : 500 €

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⁾
2019	134 976 000	-	269 952	2 944	-	445,00
2020	134 976 000	-	269 952	2 954	-	445,00
2021	134 976 000	-	269 952	2 969	-	461,00
2022	134 976 000	-	269 952	2 967	-	441,60
2023	134 976 000	-	269 952	2 991	-	-

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital, réparti entre 2 991 associés, est détenu à hauteur de 99,3 % par des personnes physiques et de 0,7 % par des personnes morales. Le plus gros porteur de parts détient 0,37 % du capital social. Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, avoisine 91 parts.

L'activité du marché secondaire

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé géré par le Liquidateur a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. En l'absence d'ordre d'achat sur les registres, aucune part n'a été échangée durant l'exercice. Par conséquent aucun prix d'exécution n'a été déterminé.

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

D'une manière générale, dans une SCPI « fiscale », qui plus est en liquidation, le marché secondaire organisé reste très étroit et le prix d'exécution peut ne pas refléter 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. Pour se positionner sur ce marché, les acheteurs potentiels tiennent généralement également compte de la différence de rendement entre les SCPI « fiscales » et les SCPI « classiques ».

Par ailleurs, AEW conseille aux intervenants de tenir compte des remboursements de logements déjà versés pour déterminer le montant de leurs ordres.

En l'absence d'ordre d'achat sur les registres, aucun prix d'exécution n'a été déterminé lors des confrontations de mars, juin, septembre et décembre 2023.

Le dernier prix d'exécution, de 400,00 €, date des échanges de décembre 2022.

Depuis l'origine, 1 723 parts de CILOGER HABITAT ont été échangées sur le marché secondaire organisé, soit 0,6 % du nombre de parts émises.

Au 31 décembre 2023, 591 parts sont en attente de vente.

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

La rémunération de la Société de gestion - Liquidateur reçue au titre de l'exercice 2023 est uniquement constituée 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
2019	88	0,03 %	0	4 402
2020	387	0,14 %	144	5 503
2021	775	0,29 %	84	22 993
2022	304	0,11 %	159	6 412
2023	0	0,00 %	591	3 542

(1) Il s'agit du nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.



02 - COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2023 (en €)

État du patrimoine	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2023	Valeurs bilantielles 31/12/2022	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2022
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	117 213 851	113 221 000	131 251 772	135 050 000
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-3 992 851		0	
Total I : Placements immobiliers	113 221 000	113 221 000	131 251 772	135 050 000
Immobilisations financières	0	0	0	0
Total II : Immobilisations financières	0	0	0	0
Actifs d'exploitation				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	296 937	296 937	259 017	259 017
Créances				
Locataires et comptes rattachés	496 384	496 384	475 392	475 392
Autres créances	10 193 033	10 193 033	9 050 294	9 050 294
Provisions pour dépréciation des créances	-266 147	-266 147	-244 263	-244 263
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	10 975 988	10 975 988	10 492 694	10 492 694
Total III	21 696 196	21 696 196	20 033 135	20 033 135
Passifs d'exploitation				
Provisions générales pour risques et charges	-1 644 469	-1 644 469	-1 644 469	-1 644 469
Dettes				
Dettes financières	-268 228	-268 228	-340 647	-340 647
Dettes d'exploitation	-4 616 412	-4 616 412	-4 024 978	-4 024 978
Dettes diverses	-13 826 252	-13 826 252	-13 141 575	-13 141 575
Total IV	-20 355 362	-20 355 362	-19 151 668	-19 151 668
Comptes de régularisation actif et passif	0	0	0	0
Total V	0	0	0	0
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	114 561 834		132 133 239	
Valeur estimée du patrimoine ⁽²⁾		114 561 834		135 931 466

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

(2) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 de la partie législative du Code monétaire et financier.

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2023 (en €)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2022	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture 2023
Capital				
Capital souscrit	134 976 000	-3 779 328	-14 307 456	116 889 216
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	26 995 200	-	0	26 995 200
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-26 565 436	-	0	-26 565 436
Écarts de réévaluation	0	-	-3 992 851	-3 992 851
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0	-	-	0
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	41 617	-	768 716	810 333
Report à nouveau	421 598	43 588	-	465 186
Résultat en instance d'affectation	0		0	0
Résultat de l'exercice	2 149 214	-2 149 214	1 579 898	1 579 898
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-5 884 954	5 884 954	-1 619 712	-1 619 712
Total général	132 133 239	0	-17 571 405	114 561 834

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2024.



Le compte de résultat au 31 décembre 2023 (en €)

Compte de résultat	Exercice 2023 31/12/2023	Exercice 2022 31/12/2022
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	3 482 608	4 380 903
Charges facturées	420 863	679 895
Produits annexes	21 592	82 916
Reprises de provisions pour créances douteuses	10 262	50 466
Total I : Produits immobiliers	3 935 325	5 194 179
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-420 863	-679 895
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-202 628	-287 695
Autres charges immobilières	-1 288 728	-1 310 413
Dépréciation des créances douteuses	-32 146	-6 868
Total II : Charges immobilières	-1 944 365	-2 284 872
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	1 990 960	2 909 308
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	361 859	413 356
Total I : Produits d'exploitation	361 859	413 356
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-856 059	-1 022 102
Charges d'exploitation de la Société	-102 463	-141 351
Diverses charges d'exploitation	-10 072	-10 001
Total II : Charges d'exploitation	-968 594	-1 173 454
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-606 735	-760 098
Produits financiers		
Autres produits financiers	195 673	4
Total I : Produits financiers	195 673	4
Charges financières	0	0
Total II : Charges financières	0	0
Résultat financier C = (I-II)	195 673	4
Produits exceptionnels	0	0
Total I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	0
Total II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	0
Résultat net (A+B+C+D)	1 579 898	2 149 214

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

Compte tenu de la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 janvier 2022, la convention de continuité d'exploitation a été abandonnée. En conséquence, les comptes de l'exercice 2023 sont établis en valeur liquidative.

Informations sur les règles générales d'évaluation

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des valeurs liquidatives.

Les dépenses liées à la remise en état des immeubles de nature à augmenter la valeur locative du bien, sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles

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

L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes :

- **méthode par comparaison directe** : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur ;
- **méthode par capitalisation des revenus** : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

La valeur vénale estimée figure globalement dans l'état du patrimoine et s'entend hors droits et hors frais.

Dans les comptes présentés, la valeur bilantielle des actifs immobiliers correspond à la valeur vénale de ces derniers en raison de la mise en liquidation de la société. La différence entre la valeur vénale et bilantielle est constatée en écart sur dépréciation des immeubles d'actifs.

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.

Provision pour gros entretien

Compte tenu de la composition de son patrimoine immobilier, la SCPI n'a pas provisionné de provision pour gros entretien.

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de gestion perçoit 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

Locataires

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

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

- $DP = (AL + AC) \times 100 \%$
- DP = dotation à la provision
- AL = arriéré de loyer
- AC = arriéré de charges

Provision pour risques et charges

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

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

Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociations de bail, ou d'assignation au tribunal. C'est dans ce cadre qu'il a été doté une provision de 644 469 € afin de couvrir le risque lié au litige concernant la livraison de l'immeuble acquis en VEFA à Maisons-Laffitte, pour lequel une procédure est ouverte auprès du Tribunal de Grande Instance de Paris contre le promoteur, la SAS SOFIAM. En 2021, la SCPI a racheté auprès de My Money Bank, la créance que cette dernière a déclarée à l'encontre de SOFIAM. La créance déclarée de 1,8 M€ a été rachetée par CILOGER HABITAT pour 1 M€. Cette opération a par ailleurs permis à CILOGER HABITAT de lever l'ensemble des hypothèques sur les lots de ML existantes au profit de la banque. Ainsi la provision est portée depuis le 31 décembre 2021 à 1 644 469 €.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatif, s'élève à 4 063,33 € sur l'exercice.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2023 (en €)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	131 251 772	0	14 037 921	117 213 851
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives			3 992 851	-3 992 851
Total	131 251 772	0	18 030 772	113 221 000

Actifs immobilisés au 31 décembre 2023

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations financières	259 017	37 919	0	296 937
Dépôts et cautionnements versés	259 017	37 919	0	296 937
Total	259 017	37 919	0	296 937

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2023

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

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine en cours.

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

Adresse	Localisation et zonage « Scellier » ⁽¹⁾	Type ⁽²⁾	Surface en m ²	Nombre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2023	Prix de revient 2022
ASNIÈRES-SUR-SEINE (92) 8, allée de Berlin-Spandau	IDF - A	Ap	1 635	26	21/12/2009	30/11/2011	7 863 720	-	7 863 720	8 168 224
NOGENT-SUR-MARNE (94) 8, rond-point du Maréchal Foch	IDF - A	Ap	1 914	36	26/01/2010	15/11/2011	9 272 533	-	9 272 533	9 689 731
MARSEILLE (13) 1/5, quai de la Joliette	PR - B1	Ap	131	3	02/07/2010	02/07/2010	497 306	-	497 306	1 402 732
PANTIN (93) 11/13, rue Gutemberg	IDF - A	Ap	1 104	14	30/09/2010	20/03/2013	5 162 860	-	5 162 860	5 319 833
ARGENTEUIL (95) 57, rue Henri Barbusse	IDF - A	Ap	1 600	25	30/12/2010	10/06/2013	6 021 817	-	6 021 817	6 173 419
LE-PERREUX-SUR-MARNE (94) 26, rue Claude Jean Romain	IDF - A	Ap	907	15	08/12/2010	09/11/2012	4 201 503	-	4 201 503	5 134 228
MARSEILLE (13) 336/338, avenue de Mazargues	PR - B1	Ap	949	13	20/12/2010	12/12/2012	4 273 425	-	4 273 425	4 969 575
LE-PORT-MARLY (78) 32 D, rue du Val André	IDF - A	Ap	845	16	21/12/2010	10/12/2012	4 218 938	-	4 218 938	5 055 934
ARGENTEUIL (95) 23, rue Henri Barbusse	IDF - A	Ap	1 041	15	23/12/2010	05/07/2012	3 888 412	-	3 888 412	4 370 539
THOIRY (01) 678/704, rue Briand Stresemann	PR - A	Ap	694	9	23/12/2010	04/05/2012	2 764 497	-	2 764 497	3 253 646
CHATOU (78) 12, place Maurice Berteaux	IDF - A	Ap	420	7	30/12/2010	22/10/2012	2 473 509	-	2 473 509	3 189 726
YERRES (91) 22, rue de la Sablière 103, rue Raymond Poincaré	IDF - A	Ap	983	15	02/03/2011	04/07/2012	3 776 644	-	3 776 644	3 776 644

Adresse	Localisation et zonage « Scellier » ⁽¹⁾	Type ⁽²⁾	Surface en m ²	Nombre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2023	Prix de revient 2022
LAGNY-SUR-MARNE (77) 57, quai du Pré Long	IDF - A	Ap	1 330	18	05/04/2011	10/01/2013	5 357 279	-	5 357 279	5 643 768
REIMS (51) 3, rue Gêruzez	PR - B2	Ap	764	15	27/07/2011	08/01/2013	2 341 030	-	2 341 030	3 050 833
ANGERS (49) 93, boulevard Germaine Tillion - 3/11, rue Joséphine Baker	PR - B2	Ap	1 110	17	21/09/2011	05/03/2013	3 242 471	-	3 242 471	3 951 032
QUINCY-SOUS-SÉNART (91) 8, route de Combs-la-Ville 7, rue de la Marne	IDF - A	Ap	1 247	18	27/09/2011	28/11/2012	4 333 719	-	4 333 719	4 333 719
MAISONS-LAFITTE (78) 35 bis/45, rue du Mesnil	IDF - A bis	Ap	3 065	52	26/10/2011	11/06/2014	18 571 861	107 514	18 679 375	18 679 375
MARCQ-EN-BARCEUL (59) 73/75, rue de la Concorde 46/76 rue de l'Ermitage	PR - B1	M	715	7	21/11/2011	10/04/2013	2 175 004	-	2 175 004	3 576 148
CROIX (59) 253, rue des Ogiers	PR - B1	Ap	608	9	29/03/2012	26/07/2012	2 000 000	-	2 000 000	2 000 000
NICE (06) 9, rue des Combattants en Afrique du Nord - 4, rue Piétri	PR - A	Ap	335	7	28/11/2011	30/10/2013	1 539 879	-	1 539 879	3 078 976
TALENCE (33) 144, rue Roustaing	PR - B1	Ap	1 923	35	30/11/2011	21/08/2013	6 633 797	-	6 633 797	6 941 440
MONTPELLIER (34) 560, avenue du Mondial de Rugby 2007	PR - B1	Ap	1 218	21	20/12/2011	30/01/2013	4 128 658	10 776	4 139 434	4 352 555
GOLFE JUAN (06) 355, avenue des Courcettes	PR - A	Ap	549	9	11/01/2012	26/02/2013	2 329 009	-	2 329 009	3 145 703
NANTES (44) 26, rue des Grenouilles	PR - B1	Ap	543	11	26/01/2012	18/02/2013	1 888 404	-	1 888 404	2 577 268
MONTPELLIER (34) 530/560, avenue du Mondial de Rugby 2007	PR - B1	Ap	222	4	01/03/2012	13/03/2013	764 137	-	764 137	1 124 883
FERRIÈRES-EN-BRIE (77) 4D/4C, rue Roger Salengro	IDF - A	Ap	1 198	21	19/03/2012	23/01/2013	4 922 695	-	4 922 695	5 675 351
SAINT-HERBLAIN (44) 44, rue Théophile Guillou	PR - B1	Ap	440	7	28/03/2012	16/09/2013	1 410 489	-	1 410 489	1 410 489
ALFORTVILLE (94) 171, rue Étienne Dolet	IDF - A	Ap	225	3	10/04/2012	21/12/2012	1 041 965	-	1 041 965	1 206 000
Total			27 718	448			117 095 561	118 290	117 213 851	131 251 773

(1) IDF : Île-de-France hors Paris / PR : Province / A - A bis - B1 - B2 : zones « Scellier ».

(2) Ap : Appartements / M : Maisons.

État des créances et des dettes au 31 décembre 2023 (en €)

Créances	31/12/2023	31/12/2022	Dettes	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires	496 384	475 392	Dépôts reçus	268 228	340 647
Locataires et comptes rattachés	496 384	475 392	Dettes financières	268 228	340 647
Créances fiscales	232 374	182 722	Locataires créditeurs	79 215	46 439
Syndics	8 307 085	7 216 476	Fournisseurs	4 529 173	3 970 216
Autres débiteurs	1 653 575	1 651 096	Dettes fiscales	8 025	8 322
Autres créances	10 193 033	9 050 294	Dettes d'exploitation	4 616 412	4 024 978
Provisions pour locataires douteux	-266 147	-244 263	Autres dettes d'exploitation	3 321 267	2 916 638
			Associés	10 504 985	10 224 937
Provisions pour dépréciation des créances	-266 147	-244 263	Dettes diverses	13 826 252	13 141 575
Total général	10 423 270	9 281 423	Total général	18 710 893	17 507 199

État des provisions au 31 décembre 2023

Provisions	Au 31/12/2022	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2023
Provisions liées aux placements immobiliers					
Risques et charges	1 644 469	0	0	0	1 644 469
Créances douteuses	244 263	32 146	10 182	80	266 147
Total	1 888 732	32 146	10 182	80	1 910 616



Ventilation des charges au 31 décembre 2023 (en €)

Charges immobilières non récupérables	2023	2022
Impôts & taxes non récupérables	562 578	584 113
Solde de charges de reddition	19 950	3 961
Charges sur locaux vacants	291 868	268 681
Travaux - Remise en état	202 628	287 695
Charges non récupérables	414 252	452 862
Pertes sur créances irrécouvrables	80	796
Dotations pour créances douteuses	32 146	6 868
Total des charges immobilières non récupérables	1 523 501	1 604 977

Charges immobilières récupérables	2023	2022
Impôts & taxes diverses	52 701	73 759
Charges immobilières refacturables	367 616	598 680
Autres charges refacturables	546	7 456
Total des charges immobilières récupérables	420 863	679 895

Charges d'exploitation	2023	2022
Honoraires Commissaires aux comptes	13 444	12 780
Cotisations	1 533	1 441
Autres frais	87 486	127 130
Total des honoraires & autres frais	102 463	141 351

Diverses charges d'exploitation	2023	2022
Indemnisation du Conseil de surveillance	10 000	10 000
Charges diverses	72	1
Total diverses charges d'exploitation	10 072	10 001

Commissions versées à la Société de gestion	2023	2022
Commission de gestion	494 200	608 746
Commissions sur arbitrages	361 859	413 356
Total des commissions de la Société de gestion	856 059	1 022 102

Engagements hors bilan 2023 (en €)

	31/12/2023	31/12/2022
Engagements donnés		
Actifs sous promesse	1 955 149	4 068 898
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	334 437	419 468

03 - LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	24,68	99,99 %	22,72	99,99 %	21,03	99,93 %	16,54	91,52 %	12,98	86,27 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,72	4,82 %
Produits divers	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,01	0,06 %	1,53	8,48 %	1,34	8,91 %
Total	24,68	100,00 %	22,72	100,00 %	21,04	100,00 %	18,07	100,00 %	15,05	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	3,02	12,23 %	2,86	12,59 %	2,85	13,54 %	3,79	20,96 %	3,17	21,08 %
Autres frais de gestion	0,32	1,32 %	0,22	0,99 %	0,25	1,18 %	0,56	3,11 %	0,42	2,78 %
Entretien du patrimoine	0,99	4,01 %	0,96	4,21 %	1,03	4,88 %	1,07	5,89 %	0,75	4,98 %
Charges locatives non récupérables	5,50	22,28 %	4,97	21,89 %	4,78	22,70 %	4,85	26,87 %	4,77	31,73 %
Sous-total charges externes	9,83	39,84 %	9,01	39,68 %	8,91	42,30 %	10,27	56,83 %	9,11	60,57 %
Amortissements nets										
Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
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	0,16	0,66 %	-0,14	-0,61 %	3,60	17,10 %	-0,16	-0,89 %	0,08	0,54 %
Sous-total charges internes	0,16	0,66 %	-0,14	-0,61 %	3,60	17,10 %	-0,16	-0,89 %	0,08	0,54 %
Total des charges	9,99	40,50 %	8,87	39,06 %	12,51	59,40 %	10,11	55,94 %	9,19	61,11 %
Résultat courant	14,69	59,54 %	13,85	60,98 %	8,54	40,60 %	7,96	44,06 %	5,85	38,85 %
Variation du report à nouveau	0,09	0,40 %	0,02	0,12 %	-9,46	-44,93 %	-13,84	-76,60 %	-0,15	-0,98 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	14,60	59,15 %	13,83	60,87 %	18,00	85,54 %	21,80	120,66 %	6,00	39,88 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	14,60	59,15 %	13,83	60,87 %	18,00	85,54 %	21,80	120,66 %	5,90	39,21 %



NON-APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

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

Au cas présent, la SCPI CILOGER HABITAT n'est cependant pas soumise aux règles issues de la « directive européenne AIFM », en ce compris l'obligation de désigner un dépo-

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

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

INFORMATIONS REQUISES PAR LE RÈGLEMENT UE 2020/852 DIT « TAXONOMIE »

Les investissements sous-jacents à CILOGER HABITAT ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne

en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

04 - ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

La gérance et la liquidation de la SCPI CILOGER HABITAT sont assurées, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 janvier 2022, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la « directive européenne AIFM » le 24 juin 2014.

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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



05 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Mesdames, Messieurs

Conformément à la réglementation en vigueur et aux articles 18 et 22 des statuts de notre société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2023.

Depuis le début de l'exercice 2023, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société, la liquidation du patrimoine, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Le Conseil de surveillance s'est ainsi réuni les 14 mars 2023, 20 novembre 2023 et 13 mars 2024.

Cette dernière réunion avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

Lors de ces réunions, votre conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et ses associés.

La Société de gestion - Liquidateur nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

Dans un environnement géopolitique tendu et de taux d'intérêt élevés, les marchés immobiliers, qu'ils soient résidentiels ou d'entreprise, ont été fortement perturbés en 2023, avec notamment un ralentissement brutal des volumes d'investissement dans l'attente d'une baisse des prix par les vendeurs et un ajustement concomitant des valorisations.

Néanmoins, les premiers mois 2024 reflètent des chiffres de l'inflation qui semblent s'approcher des objectifs des banques centrales. Le maintien des taux directeurs à des niveaux élevés pesant sur les économies, il est probable que les principales banques centrales réduisent leurs taux d'intérêt, même si le calendrier de cette baisse donne lieu à des opinions divergentes.

Un certain nombre de signaux laissent espérer une baisse des taux d'emprunt au second semestre 2024 et surtout en 2025, ce qui pourrait entraîner un contexte plus favorable pour le marché immobilier résidentiel.

Quoi qu'il en soit, la première baisse des taux annoncera probablement le début d'une nouvelle phase du cycle économique et par là même immobilier.

Vente et évaluation du patrimoine

Notre SCPI procède à la liquidation de son patrimoine depuis le 3^e trimestre 2021. Après un premier logement vendu fin 2021, notre SCPI est entrée en 2022 en phase active de vente.

Les négociations ont porté uniquement sur des logements vacants, c'est-à-dire des logements qui se libèrent et qui ne sont pas remis en location.

En dépit d'un climat morose pour le marché résidentiel, 61 logements ont été vendus en 2023, nombre pas très éloigné de celui de 2022 (66). Le prix de vente global de 15,17 M€, dégage une plus-value comptable de 1,1 M€, soit +8 % par rapport au prix de revient comptable.

Il faut également prendre en compte la rémunération du liquidateur sur les ventes, approuvée par l'Assemblée Générale de janvier 2022, d'un montant de 361 859 €.

Depuis le début de la vente du patrimoine (128 logements pour 32,59 M€), les prix de vente sont globalement supérieurs de 12 % aux prix d'acquisitions historiques.

Au 31 décembre 2023, 26 logements vacants font l'objet de prix négociés ou sont sous promesse. Ils laissent augurer un prix de cession avoisinant 6 M€, supérieur de 3 % au prix de revient comptable.

En tout état de cause, compte tenu de la taille actuelle de notre patrimoine, 448 logements, et de la stratégie retenue, la vente lot par lot pour espérer en tirer un meilleur prix, il faudra plusieurs années pour mener à bien sa liquidation.

Nous resterons évidemment très attentifs au rythme des ventes et à leurs modalités, et notamment aux grilles de prix qui font l'objet d'analyses régulières pour s'adapter à un marché mouvant.

Nous recevons la somme représentative des ventes d'un trimestre dans les 25 jours qui suivent la fin de ce trimestre (si tant est qu'il y ait eu des ventes d'un montant significatif). Au titre de 2023 nous avons ainsi reçu la somme totale de 53 € pour les 61 logements vendus.

Rappelons que si vos parts ont été nanties auprès d'un établissement bancaire (en contrepartie d'un prêt pour acquérir les parts), il est indispensable que vous fassiez parvenir au Liquidateur une mainlevée de nantissement émanant de cet établissement bancaire. Faute de ce document vous ne pouvez percevoir les acomptes.

Depuis le début de la liquidation, nous avons ainsi reçu 115 €, soit quasiment 1/cinquième du prix de souscription initial.

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2023 font ressortir une valorisation de 113,2 M€, en contraction de près de 7 % à périmètre constant par rapport à l'année 2022 (en éliminant donc l'incidence des lots vendus en 2023).

Cette contraction, qui n'est pas atypique par rapport à ce que l'on peut observer au niveau national, est liée à des facteurs exogènes et non à la qualité de notre patrimoine. Rappelons que l'expertise annuelle est réalisée pour des logements considérés en bloc et occupés. Elle est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle un acquéreur est prêt à nous acheter le bien, et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte de vente.

À l'heure actuelle, les estimations de liquidation se rapprochent du prix de souscription initial mais ne permettent pas de le retrouver : la valeur de réalisation 2023 complétée des acomptes sur liquidation versés est proche de 539 €, pour un prix de souscription à l'origine de 600 €, soit 543 € pour acquérir des immeubles (déduction faite de la commission de souscription à l'achat de parts).

À noter que ce montant de 539 € n'intègre pas l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié (en tout 150 € de réduction fiscale par part).

Dans ces conditions, nous recommandons plus que jamais aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et, dans la mesure du possible, d'attendre la fin de la vente du patrimoine.

À cet égard, rappelons que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

Gestion locative et résultats

Les logements qui se libèrent ne sont plus remis en location afin de pouvoir être plus facilement vendus et d'essayer d'obtenir un prix de vente supérieur.

Ainsi, aucun des 76 logements libérés durant l'année n'a été reloué.

En fin d'année, 190 logements sont vacants, commercialisés à la vente, dont 26 ont trouvé acquéreur.

En conséquence, le niveau des loyers facturés a continué à se réduire sensiblement, à 3,48 M€ contre 4,38 M€ en 2022, 5,55 M€ en 2021 et 6,03 M€ en 2020.

Pour l'avenir, le rythme des ventes conduira à une diminution de plus en plus forte des loyers perçus, et donc des distributions de résultat. Cette diminution est compensée par les remboursements que nous recevons sur le produit des ventes.

Le recours à un système d'assurance de « loyers impayés » a été poursuivi durant l'exercice. Ceci sécurise en grande partie les flux locatifs, ce qui est un avantage substantiel eu égard au contexte.

Pour les logements non couverts par la GLI, et pour lesquels il existe des contentieux, votre conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques de ces contentieux, car même si ceux-ci sont provisionnés pour 266 k€, le montant de ces provisions influe sur le résultat, et donc la distribution, ainsi que sur la somme que nous recevons à la clôture de la liquidation.

Notre SCPI dégage un résultat de 1 579 898 €, soit 5,85 € part. Le revenu distribué en 2023, soit 6,00 € par part, étant légèrement supérieur, le différentiel a été prélevé sur le report à nouveau (réserves).

Au 31 décembre 2023, ce dernier s'établit ainsi, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 1,57 € par part (distribuable sur les prochains exercices).

Marché secondaire

Durant l'année, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire organisé.

Dans une SCPI fiscale telle que la nôtre, le marché secondaire est toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

Dans un contexte de liquidation et de vente progressive du patrimoine, nous recommandons plus que jamais aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente, et dans la mesure du possible d'attendre la fin de la liquidation.

Conseil de surveillance

Monsieur Guy GILLODES, Président élu de votre Conseil de surveillance depuis 2011, a souhaité démissionner de sa fonction de Président pour raisons de santé. Il reste toutefois un membre actif du Conseil de surveillance.

L'ensemble du Conseil le remercie vivement pour le temps et l'énergie qu'il a bien voulu consacrer à notre SCPI et à sa fonction de Président.

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 remercions la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges transparentes et sincères fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.

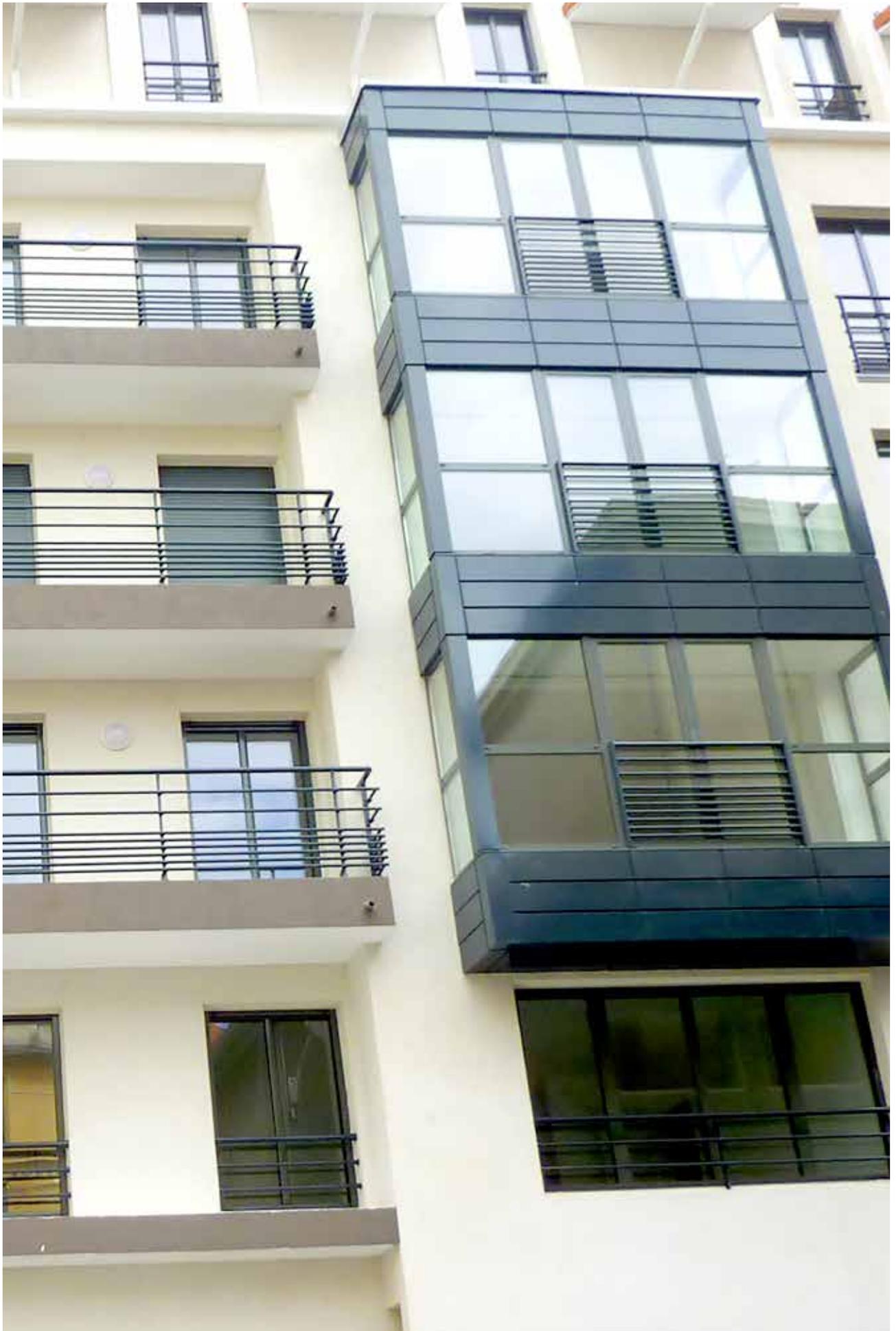
Nous engageons les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

Pour le Conseil de surveillance

Georges DAUJAT

Président du Conseil de surveillance



06 - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale de la société CILOGER HABITAT,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CILOGER HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne valeur estimée de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 Liquidateur et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés à l'exception du point ci-dessous.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévus à l'article D. 441-6 du Code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Responsabilités de la Société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Liquidateur.

Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

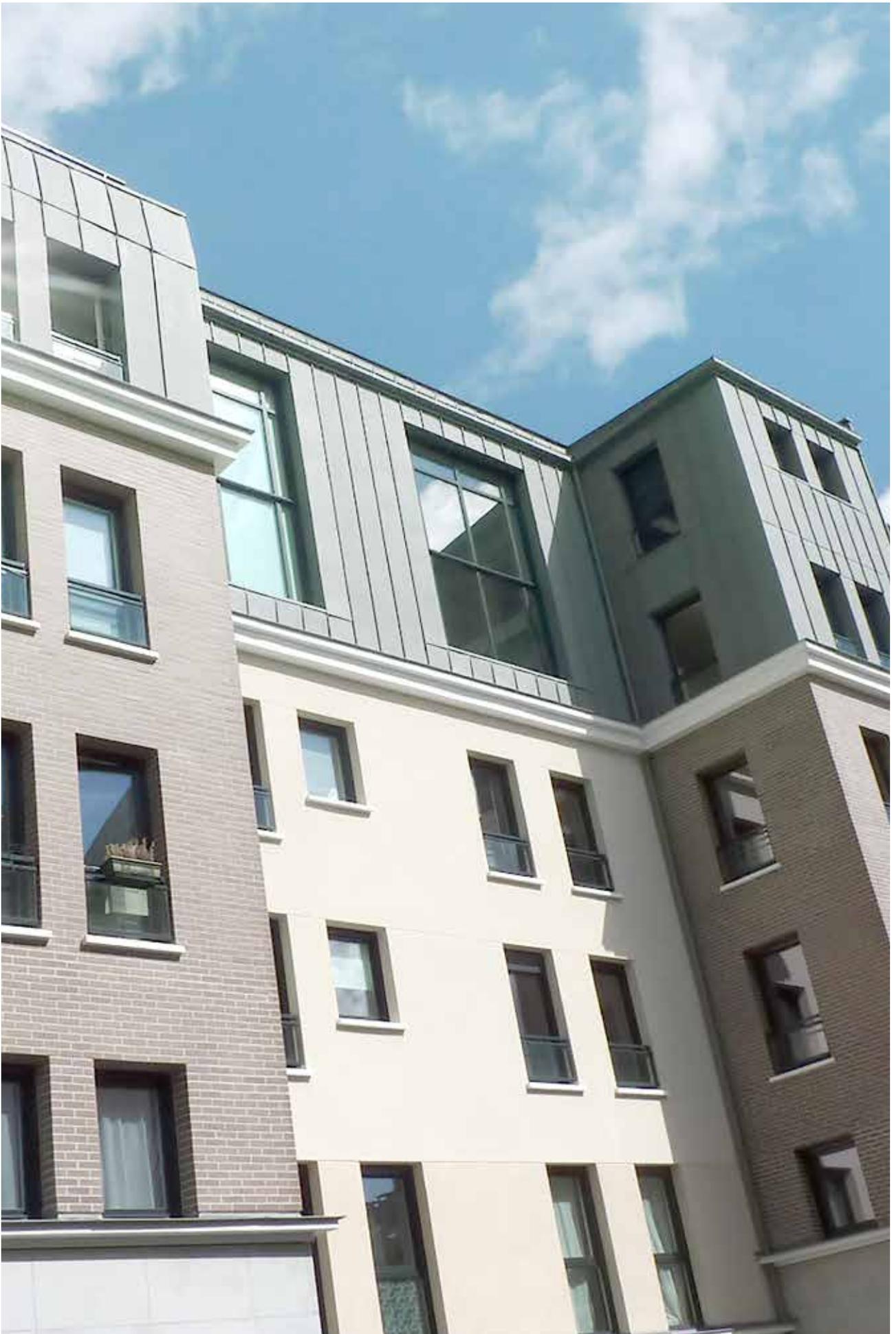
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

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

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense,

KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale de la société CILOGER HABITAT,

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 estimées 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 de l'exercice ou d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société de gestion AEW :

Conformément à l'article 17 des statuts, votre SCPI verse au Liquidateur les rémunérations suivantes :

- **une commission de souscription**, fixée à 8 % hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux.

Au titre de l'exercice 2023, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de souscription ;

- **une commission de gestion**, fixée à 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour l'administration et la gestion du patrimoine.

Au titre de l'exercice 2023, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 494 200,22 € ;

- **une commission de cession de parts** s'établissant comme suit :

- si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier un forfait de 80 € hors taxes. Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2011, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1 de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;

- si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra une commission de 4,50 % hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

Cette convention est sans impact sur les comptes de votre SCPI.

Conformément à l'article 30 des statuts, votre SCPI verse au Liquidateur une commission de cession d'actifs immobiliers, fixée à 2 % hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession d'actif immobilier constatée par acte authentique.

Au cours de l'exercice 2023, votre SCPI a comptabilisé en charges une commission de cession d'actifs immobiliers de 361 858,52 € imputée sur le compte de plus ou moins-value.

Paris-La Défense,

KPMG S.A.

Pascal LAGAND

Associé

07 - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 6 JUIN 2024

ORDRE DU JOUR

- 1 > Lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2023.
- 2 > Affectation du résultat.
- 3 > Approbation des conventions réglementées.
- 4 > Approbation de la valeur comptable déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice.
- 5 > Présentation de la valeur de réalisation déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice.
- 6 > Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice.
- 7 > Quitus au Liquidateur.
- 8 > Pouvoirs aux fins de formalités.



LES RÉOLUTIONS

Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2023.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 1 579 898,02 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 465 185,91 €, forme un résultat distribuable de 2 045 083,93 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de :
1 619 712,00 € ;
- au report à nouveau, une somme de :
425 371,93 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte du rapport du Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier et en approuve les conclusions.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, la valeur nette comptable qui ressort à 114 561 834 €, soit 424,38 € pour une part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, de la valeur de réalisation qui ressort à 114 561 834 €, soit 424,38 € pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, de la valeur de reconstitution qui ressort à 135 370 873 €, soit 501,46 € pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

CILOGER HABITAT

Société Civile de Placement Immobilier
en cours de liquidation
au capital de 131 196 672 €
512 214 578 RCS Paris

Siège social

43, avenue Pierre Mendès France
75013 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 du 8 juillet 2010.



Société de gestion de portefeuille - Liquidateur

SAS au capital de 2 328 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »
329 255 046 RCS Paris

Siège social

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Tél. : 01 78 40 33 03

relation.commerciale@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

