



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

RAPPORT
ANNUEL
2022

CILOGER
HABITAT

SCPI DE TYPE « SCELLIER »
SCPI EN LIQUIDATION

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION - LIQUIDATEUR AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
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 EN COURS DE LIQUIDATION

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :

Monsieur Guy GILLODES

Vice-président :

Monsieur Georges DAUJAT

MEMBRES DU CONSEIL

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN
Madame Marie-Dominique BLANC-BERT
Monsieur Jean-Luc BRONSART
Monsieur Alain CUISSET
Madame Marie-José DUTEURTRE
Monsieur Emmanuel LEJEUNE
Monsieur François PANCHEVRE
Monsieur Jean-François QUINIO
Madame Claire RINGWALD
Monsieur Thierry VIAROUGE

COMMISSAIRES 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 4

Éditorial	4
Chiffres clés au 31 décembre 2022	6
Le patrimoine immobilier	8
Les résultats et la distribution	15
Le marché des parts	16

02

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 18

Les comptes	18
L'annexe aux comptes annuels	21

03

LES AUTRES INFORMATIONS 26

L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	26
Non-application des dispositions issues de la transposition de la « Directive AIFM »	26
Informations requises par le règlement UE 2020/852 dit « Taxonomie »	26

04

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 27

05

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 28

06

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 30

Le rapport sur les comptes annuels	30
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	32

07

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 14 JUIN 2023 34

Ordre du jour	34
Les résolutions	34



RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de CILOGER HABITAT, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2022.

► Le nombre de transactions du marché immobilier résidentiel ancien s'établit à 1,11 million en 2022, proche du record de 2021 (1,17 million de ventes).

Si les prix au m² ont progressé en moyenne sur l'année de 4 % pour les appartements et de 6 % pour les maisons, atteignant ainsi des records, une décélération sensible a été observée au second semestre, plus particulièrement dans les grandes métropoles et les zones rurales à faible densité. Le ralentissement concerne tous les types de biens, en étant plus marqué pour les maisons en province, qui avaient connu un fort engouement post-Covid. Les prix en province continuent toutefois de nettement sur-performer ceux de la région parisienne (+1,4 %) avec une progression de 6 %.

Les taux d'intérêt qui ont plus que doublé en un an, 2,3 % en moyenne sur 20 ans en fin d'année contre 1,1 % fin 2021, les difficultés d'accès au crédit (les banques prêtant moins en étant très sélectives) et le pouvoir d'achat amputé par l'inflation commencent à peser sur le marché. Les chiffres de l'année 2022 ne traduisent pas encore cette situation compte tenu de l'inertie propre au marché immobilier, mais la plupart des commercialisateurs et économistes s'attendent à une contraction des prix en 2023 de l'ordre de 2 % à 3 %. Les ventes pourraient néanmoins, dans une certaine mesure, toujours être portées par des besoins en logements et l'appétence constante des ménages pour la pierre.

La production de crédits immobiliers devrait continuer à ralentir en 2023, sous l'effet des relèvements successifs des taux directeurs de la Banque centrale européenne. Toutefois, à compter du 1^{er} février 2023, le calcul mensuel pour une durée temporaire, et non plus trimestriel, du taux d'usure pourrait contribuer à fluidifier l'accès au crédit en évitant le report de dossiers d'un trimestre à l'autre.

Sur le plan locatif, selon l'observatoire Clameur, les loyers des appartements ont augmenté de 1,4 % en 2022, à 13,91 €/m², et ceux des maisons de 1,2 % à 11,92 €/m². En 5 ans, la hausse serait ainsi de l'ordre de 6,5 %. Ces montants ne tiennent toutefois pas compte des charges locatives, qui sont en forte hausse du fait de l'inflation et de la poussée du coût de l'énergie et des matériaux.

► Avec une collecte nette de 10,2 Mds€, l'année 2022 constitue le meilleur millésime de l'histoire des SCPI, en progression de 37 % par rapport à 2021 (7,4 Mds€) et supérieur de 19 % au précédent record de 2019 (8,6 Mds€). Les SCPI à prépondérance bureaux dominent encore largement la collecte (41 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées (29 %), les SCPI à prépondérance santé (17 %), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité (6 %), et les SCPI de commerces (5 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel représentent 3 %, dont une très large part concerne des SCPI non fiscales.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2022 avoisine 90 Mds€, en augmentation de 14 % par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un regain d'intérêt marqué, les retraits étant même largement supérieurs aux souscriptions lors du dernier trimestre. Ils ont collecté 465 M€ net en 2022, après 200 M€ en 2021 et 2 Mds€ en 2020. Ils représentent une capitalisation de 20 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 110 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé un montant record de près de 11 Mds€ d'acquisitions en 2022 (7,8 Mds€ en 2021 et 8,4 Mds€ en 2020). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (46 %), la santé et l'éducation (14 %), les locaux commerciaux (14 %), le résidentiel et les résidences gérées (12 %), la logistique (7 %) et l'hôtellerie (7 %). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'Île-de-France à 28 %, l'étranger à 37 % (dont 8 % en Allemagne), et les régions à 35 %. Les arbitrages représentent 1,8 Md€ (1,5 Md€ en 2021) et concernent aux trois quarts des bureaux, pour moitié en Île-de-France.

► **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.**

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

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, les cessions ont néanmoins pu se dérouler à un rythme très satisfaisant. Ainsi, 66 logements ont été vendus durant l'exercice, 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 2022 s'élève à 17,3 M€, supérieur de 15 % à la valeur comptable d'origine et de 17 % aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2021. Une plus-value comptable globale, avant rémunération du Liquidateur, de 2 137 221 € (7,92 € par part) a été dégagée.

En fin d'année, sur les 509 logements encore en patrimoine, 16 logements vacants sont sous promesse de vente et 16 logements vacants font l'objet d'un prix négocié avec un acquéreur, pour un prix total net vendeur de 8,3 M€ supérieur de 10 % au prix de revient.

L'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), atteint ainsi 17 %.

• Les premiers remboursements de capital, d'un montant global de 62 € par part, ont été mis en paiement au titre des ventes réalisées entre décembre 2021 et décembre 2022. Ils sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des usufruitiers pour les parts démembrées.

• Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2022 font ressortir une valorisation de 135 M€, en diminution globale de 9 % par rapport à 2021, compte tenu des 66 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 progression annuelle de 1 %.

• Durant l'année 2022, 121 logements de CILOGER HABITAT ont été libérés et 10 ont été reloués. 176 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 2022 s'établissent à 4 380 903 € en contraction de -21 % (-1,17 M€) par rapport à l'exercice précédent, et inférieurs de 21 % à la moyenne sur 5 ans.

En dépit d'incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, le taux d'encaissement des loyers demeure bon, proche de 96 %.

• Le résultat de l'exercice s'établit à 2 149 214 €, essentiellement affecté par la contraction des loyers (-1,17 M€) consécutivement aux logements vendus ou laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente. Il est ainsi en recul de l'ordre de 35 %/40 % par rapport à un exercice d'exploitation habituelle.

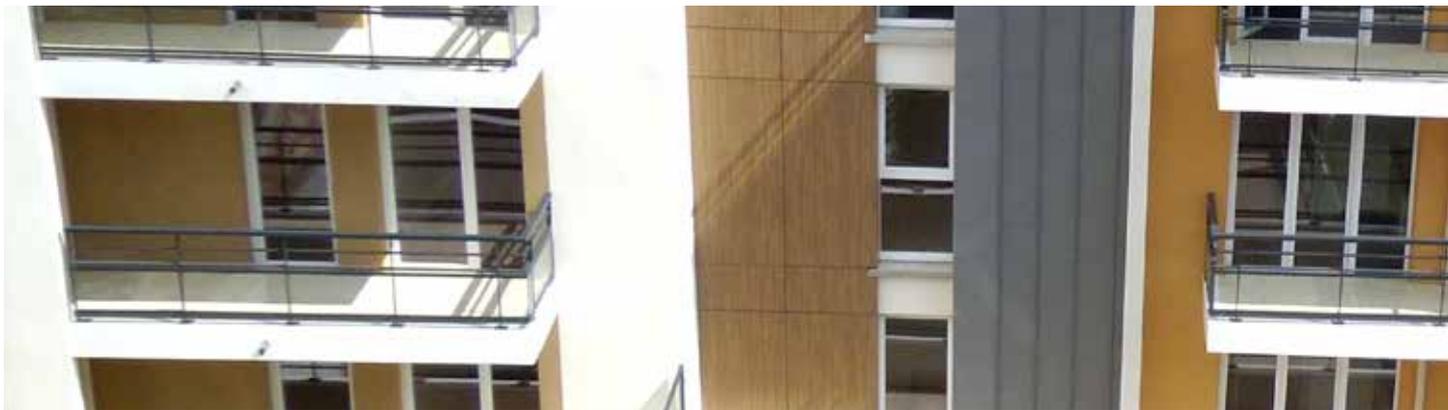
Un revenu brut de 7,80 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice 2022, pour un résultat par part de 7,96 €. Le report à nouveau (réserves), s'élève en fin d'exercice à 1,72 € par part.

• 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.

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



Antoine BARBIER
Directeur de la Division
Patrimoine - AEW



CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHIFFRES CLÉS

Date de création :
22 avril 2009

En liquidation :
depuis le
25 janvier 2022

Nombre de parts :
269 952

Nombre d'associés :
2 967

Capitaux collectés :
161 971 200 €

Valeur de réalisation :
135 931 466 €
(soit **503,54 €/part**)

Revenu brut
distribué 2022
par part :
7,80 €

Remboursements
de capital 2022
par part :
62,00 €

Remboursements
de capital cumulés
par part :
62,00 €

PATRIMOINE

Logements acquis :
576

Logements vendus :
67

Logements
en patrimoine :
509

LIQUIDATION

Indicateur
de liquidation
(en % du nombre
de logements) :
17 %

Date de location
du dernier
appartement :
16 juillet 2015

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

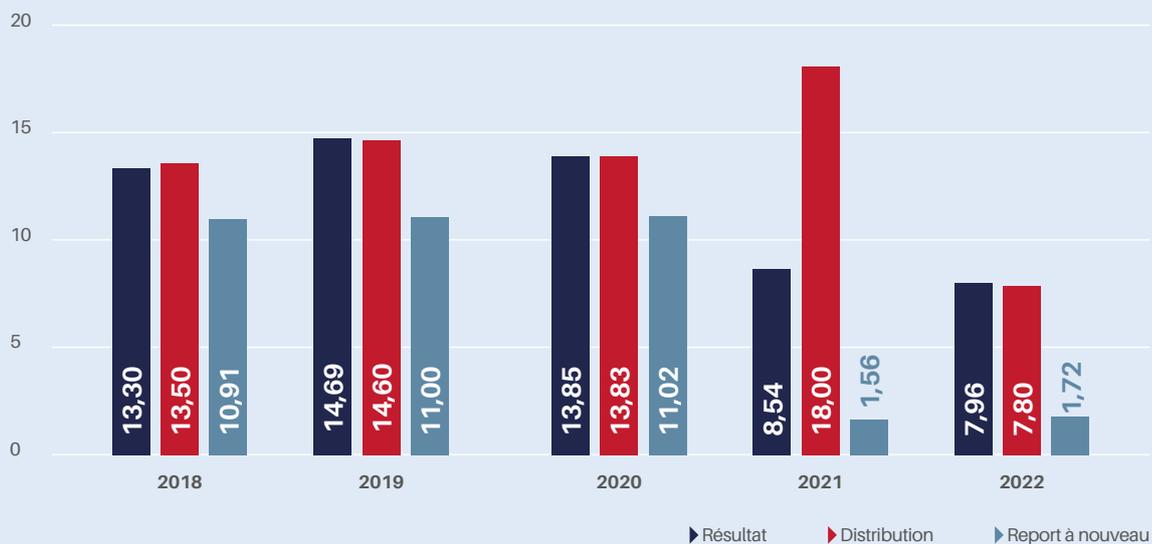
VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2022/2021
Valeur comptable	132 133 239	489,47	-10,07 %
Valeur vénale/expertise	135 050 000	500,27	-9,08 %
VALEUR DE RÉALISATION	135 931 466	503,54	-8,91 %
Valeur de reconstitution	160 679 719	595,22	-8,91 %



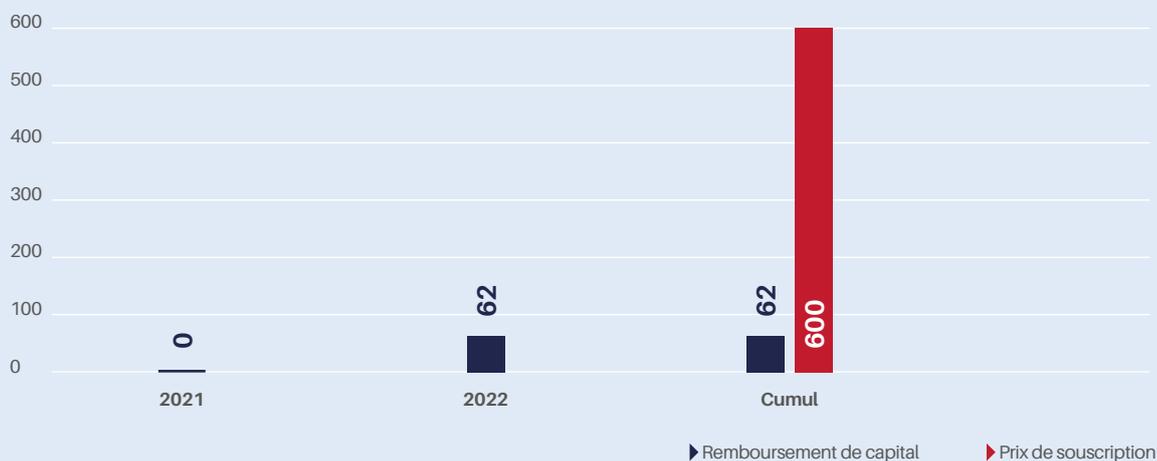
RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU

(en €/part depuis 5 ans)



REMBOURSEMENTS DE CAPITAL ET PRIX DE SOUSCRIPTION

(en €/part)



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Le patrimoine résiduel de CILOGER HABITAT est réparti en valeur vénale à 67 % en région parisienne (hors Paris), et 33 % en province. Toujours en valeur vénale, les logements sont situés à 75 % en zone A et A bis du dispositif « Scellier », 20 % en zone B1 et à 5 % en zone B2. Il totalise 31 283 m², localisés à 60 % en région parisienne et 40 % en province.

Le patrimoine est composé de 509 logements localisés sur 28 sites, soit :

- ▶ 498 appartements et 11 maisons ;
- ▶ 148 logements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation) et 28 logements THPE (Très Hautes Performances Énergétiques), soit 35 % du nombre de logements.

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

En 2022 CILOGER HABITAT est entrée dans la phase active des cessions des logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans. Ainsi, 66 logements ont été vendus durant l'exercice, 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 2022 s'élève à 17,3 M€, supérieur de 15 % à la valeur comptable d'origine et de 17 % aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2021. 176 logements sont vacants en fin d'année, dont 32 en cours de vente et 144 laissés vacants en prévision de leur vente future.

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.

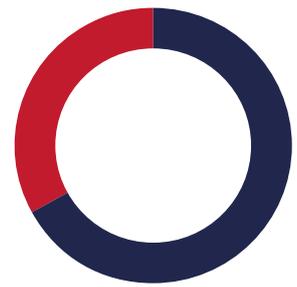
Initiée fin 2021, la vente du patrimoine est entrée dans sa phase active en 2022.

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 impactera toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

- 67 % Île-de-France hors Paris (91 070 000 €)
- 33 % Province (43 980 000 €)

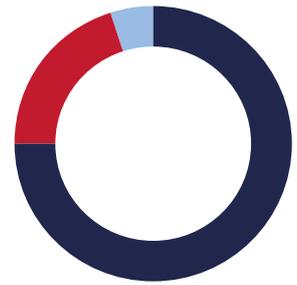
Total : 135 050 000 €



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

- 75 % Zones A et A bis « Scellier » (101 190 000 €)
- 20 % Zone B1 « Scellier » (27 520 000 €)
- 5 % Zone B2 « Scellier » (6 340 000 €)

Total : 135 050 000 €



Ainsi, au 31 décembre 2022, les 176 logements vacants que compte la SCPI (35 % de la superficie restante) sont concernés par cette stratégie.

Durant l'exercice, CILOGER HABITAT a négocié et cédé 66 logements (65 appartements et 1 maison), tous vacants.

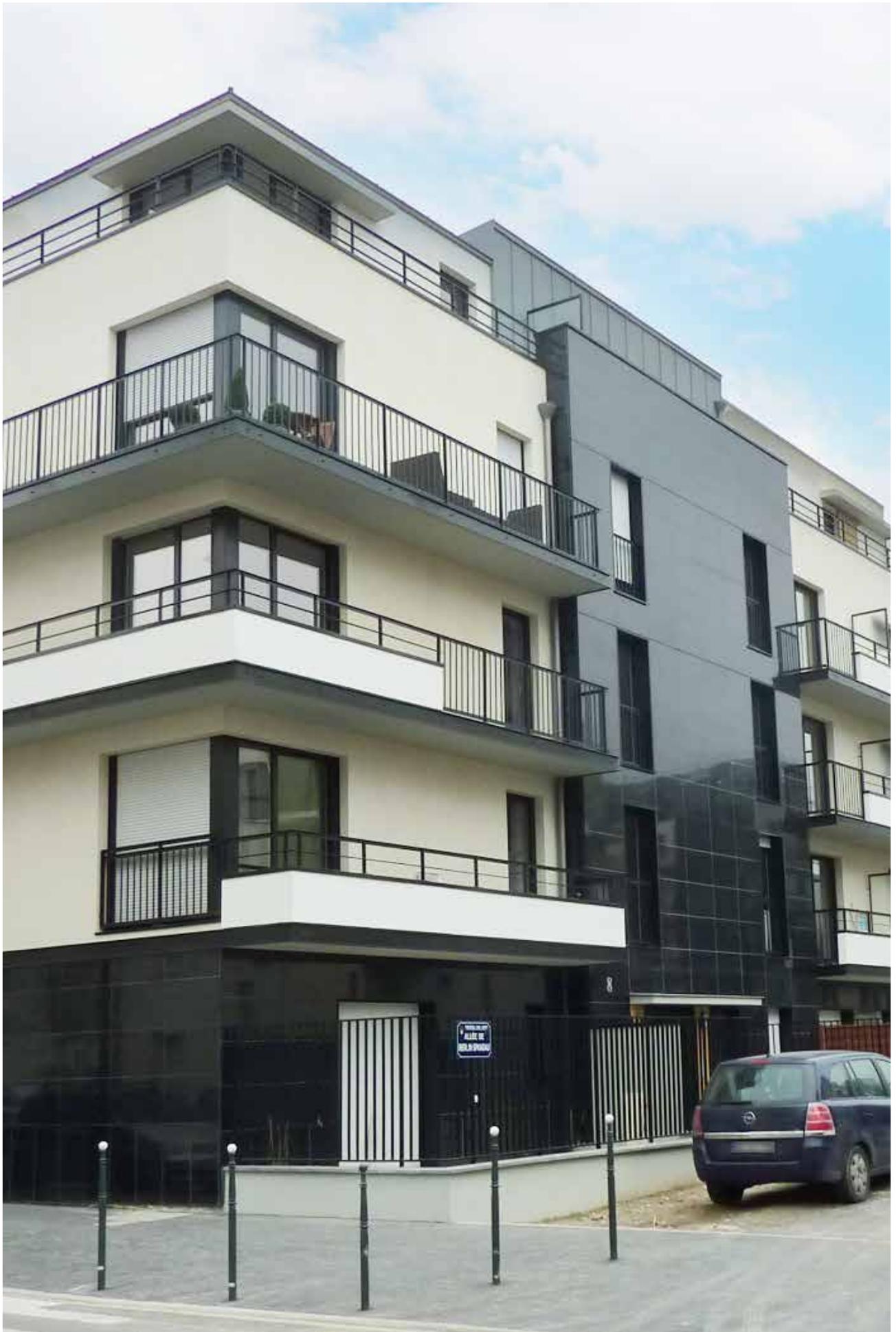
Le total des ventes actées en 2022 s'élève à 17 285 016 €, montant supérieur de 15 % à la valeur comptable d'origine et de 17 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2021.

Une plus-value comptable globale, avant rémunération du Liquidateur, de 2 137 221 € (7,92 € par part) a été dégagée, soit +14 % par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles.

19 ventes ont donné lieu à une plus-value fiscale imposable, et au total, une somme de 182 112 € a été acquittée pour le compte des associés au titre de l'impôt sur les plus-values.

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 413 356 € TTC.

En fin d'année, sur les 509 logements encore en patrimoine, 32 sont en cours de vente (tous vacants). 16 sont sous promesse et 16 font l'objet d'un accord négocié, pour un prix total de 8,3 M€, supérieur de 10 % au prix de revient.



ADRESSE		LOCALISATION ET ZONAGE « SCELLIER » ^[1]	TYPE ^[2]
Asnières-sur-Seine (92)	8, allée de Berlin-Spandau	IDF - A	Ap
Nogent-sur-Marne (94)	8, rond-point du Maréchal Foch	IDF - A	Ap
Marseille (13)	1/5, quai de la Joliette	PR - B1	Ap
Le-Perreux-sur-Marne (94)	26, rue Claude Jean-Romain	IDF - A	Ap
Marseille (13)	336/338, avenue de Mazargues	PR - B1	Ap
Le-Port-Marly (78)	32 D, rue du Val André	IDF - A	Ap
Thoiry (01)	678/704, rue Briand Stresemann	PR - A	Ap
Chatou (78)	12, place Maurice Berteaux	IDF - A	Ap
Yerres (91)	22, rue de la Sablière - 103, rue Raymond Poincaré	IDF - A	Ap
Lagny-sur-Marne (77)	57, quai du Pré Long	IDF - A	Ap
Reims (51)	3, rue Gérusez	PR - B2	Ap
Angers (49)	93, boulevard Germaine Tillion - 3/11, rue Joséphine Baker	PR - B2	Ap
Quincy-sous-Sénart (91)	8, route de Combs-la-Ville - 7, rue de la Marne	IDF - A	Ap
Marcq-en-Barœul (59)	73/75, rue de la Concorde - 46/76, rue de l'Ermitage	PR - B1	M
Talence (33)	144, rue Roustaing	PR - B1	Ap
Montpellier (34)	560, avenue du Mondial de Rugby 2007	PR - B1	Ap
Nantes (44)	26, rue des Grenouilles	PR - B1	Ap
Montpellier (34)	530/560, avenue du Mondial de Rugby 2007	PR - B1	Ap
Ferrières-en-Brie (77)	4D/4C, rue Roger Salengro	IDF - A	Ap

TOTAUX

[1] IDF : Ile-de-France hors Paris ; PR : Province ; A - A bis - B1 - B2 : Zones « Scellier »

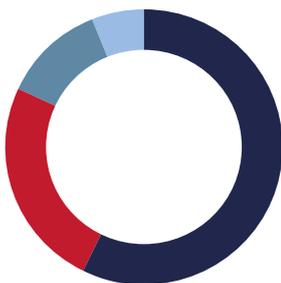
[2] Ap : Appartements ; M : Maisons

[3] 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 67 logements (12 % du nombre historique de logements et 11 % de la surface historique) pour un prix de vente global de 17 419 497 €, supérieur de 16 % au prix de revient.

INDICATEUR DE LIQUIDATION (EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS)

- 58 % Logements loués
- 25 % Logements vacants
- 12 % Logements vendus
- 5 % Logements en cours de vente (promesse, négociés)



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 17 %.

Les premiers remboursements aux associés consécutifs aux ventes de logements ont été effectués durant l'exercice :

- ▶ 6,00 € par part ont été versés en avril 2022 au titre des ventes réalisées entre décembre 2021 et le 31 mars 2022, sous la forme d'un prélèvement sur le compte « prime d'émission » ;

- ▶ 11,00 € par part ont été versés en juillet 2022 au titre des ventes réalisées durant le deuxième trimestre de l'exercice, sous la forme d'un prélèvement sur le compte « prime d'émission » ;
- ▶ 24,00 € par part ont été versés en octobre 2022 au titre des ventes réalisées durant le troisième trimestre de l'exercice, sous la forme d'un prélèvement sur le compte « prime d'émission » ;
- ▶ 21,00 € par part ont été versés en janvier 2023 au titre des ventes réalisées durant le quatrième trimestre de l'exercice, sous la forme d'un prélèvement de 7 € sur le compte « plus-values réalisées sur cessions d'immeubles » et de 14 € d'acompte sur liquidation.

Les remboursements, d'un montant total de 16 737 024 € (62 € par part) sur l'exercice, sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des usufruitiers pour les parts démembrées.

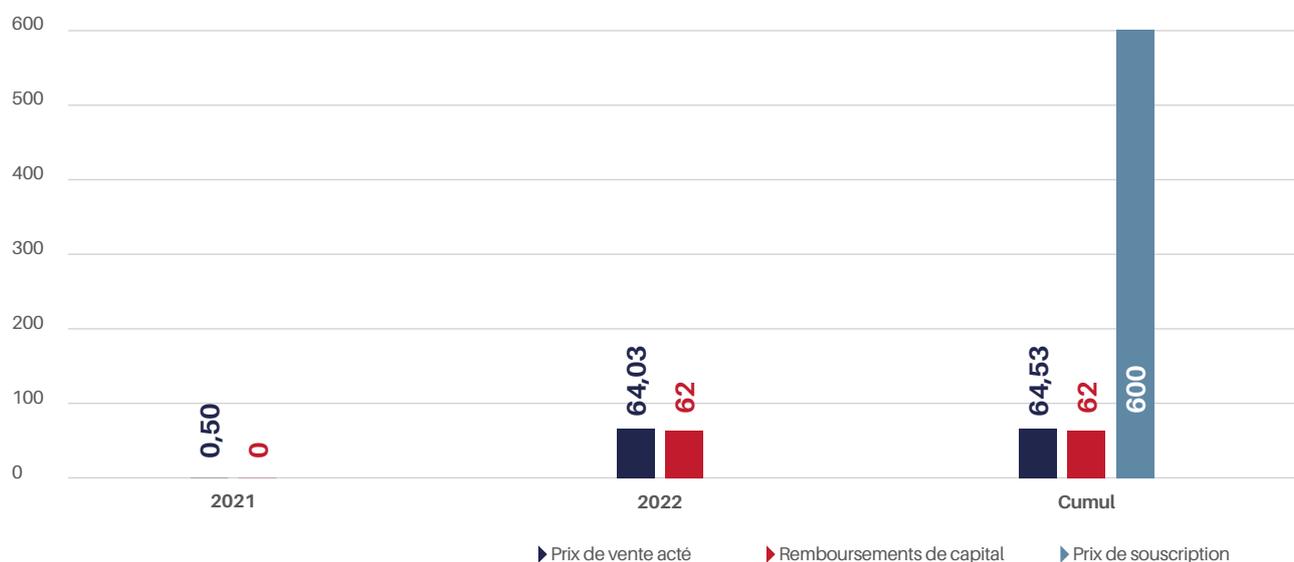
Au total, depuis les premières ventes de logements 62 € ont été remboursés aux associés, soit 10 % du prix de souscription initial.

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

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

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 ⁽³⁾	COMMISSION DE CESSION FIXE TTC	ÉCART PRIX DE VENTE PRIX D'ACHAT HORS DROITS	ÉCART PRIX DE VENTE EXPERTISE 31/12/2021
424	8	2 038 208	3 154 509	142 862	973 439	75 522	55 %	25 %
173	5	840 209	1 097 136	14 798	242 129	26 329	31 %	23 %
143	3	544 730	677 245	8 760	123 755	16 136	24 %	43 %
47	1	215 772	283 475	6 515	61 188	6 794	31 %	19 %
370	5	1 664 325	1 669 892	-	5 567	39 813	0 %	17 %
142	3	708 150	742 067	-	33 916	17 766	5 %	10 %
279	4	1 096 354	1 238 679	-	142 325	29 648	13 %	9 %
165	3	977 516	1 093 266	-	115 751	26 187	12 %	5 %
62	1	238 201	237 036	-	-1 166	5 670	0 %	-3 %
320	4	1 294 074	1 290 635	-	-3 439	30 914	0 %	9 %
87	2	266 942	303 613	-	36 670	7 270	14 %	25 %
459	8	1 342 968	1 446 622	4 764	98 890	34 452	8 %	34 %
135	2	469 281	514 706	-	45 425	12 315	10 %	-6 %
125	1	390 175	409 789	-	19 614	9 822	5 %	7 %
75	2	258 560	320 503	2 180	59 763	7 625	24 %	25 %
73	2	247 445	244 000	-	-3 445	5 818	-1 %	25 %
83	2	300 641	337 000	-	36 359	8 059	12 %	5 %
80	2	275 117	265 000	-	-10 117	6 287	-4 %	15 %
446	8	1 797 649	1 959 845	2 233	159 963	46 928	9 %	12 %
3 688	66	14 965 683	17 285 016	182 112	2 137 221	413 356	15 %	17 %

VENTES ACTÉES, REMBOURSEMENTS DE CAPITAL ET PRIX DE SOUSCRIPTION (PAR PART/EN €)



L'EMPLOI DES FONDS

EN EUROS	TOTAL AU 31/12/2021	DURANT L'ANNÉE 2022	TOTAL AU 31/12/2022
FONDS COLLECTÉS	161 971 200	-3 779 328	158 191 872
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	25 937	15 680	41 617
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	-15 497 404	-11 068 032	-26 565 436
- Achat d'immeubles	-146 323 425	633	-146 322 792
- Titres de participations contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	105 336	14 965 683	15 071 019
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers ^[1]	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	281 644	134 636	416 280

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

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 416 280 € au 31 décembre 2022.

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, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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

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

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

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

**Coût historique des terrains
et des constructions locatives :**
131 251 772 €

Valeur comptable nette :
131 251 772 €

Valeur actuelle (valeur vénale hors droits) :
135 050 000 €

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	131 251 772	-	-
Provisions pour gros entretien	-	-	-
Autres éléments d'actifs	881 466	881 466	881 466
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	135 050 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	144 373 000
Commission de souscription théorique	-	-	15 425 253
TOTAL GLOBAL	132 133 239	135 931 466	160 679 719
Nombre de parts	269 952	269 952	269 952
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	489,47	503,54	595,22

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2022 EN EUROS	VARIATION EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2021 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2022/2021 EN %	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2021 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2022/2021 PÉRIMÈTRE CONSTANT
Île-de-France (hors Paris)	86 416 492	91 070 000	5,38	97 330 000	99 650 000	-8,61	90 558 935	0,56 %
Province	44 835 280	43 980 000	-1,91	47 040 000	48 880 000	-10,02	43 139 660	1,95 %
TOTAUX	131 251 773	135 050 000	2,89	144 370 000	148 530 000	-9,08	133 698 595	1,01 %

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2022 font ressortir une valorisation de 135 050 000 €, en diminution globale de 9 % par rapport à 2021, compte tenu des 66 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 progression annuelle de 1 %. Dans le détail, cette progression est plus conséquente pour la province (+2 %), que pour la région Île-de-France (+0,6 %).

Sur les 28 sites expertisés :

- ▶ 3 ont une valeur stable ;
- ▶ 7 ont une valeur qui progresse de l'ordre de 1 % ;

▶ 4 ont une valeur qui progresse de l'ordre de 2 % ;

▶ 5 ont une valeur qui progresse de 3 % à 5 % ;

▶ 1 a une valeur qui progresse de 10 % ;

▶ et 5 sites enregistrent une variation négative comprise entre -1 % et -2 %.

Rappelons toutefois 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...).

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

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'année 2022, 121 logements de CILOGER HABITAT ont été libérés et 10 ont été reloués. 176 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 2022 s'établissent à 4 380 903 € en contraction de -21 % (-1,17 M€) par rapport à l'exercice précédent, et inférieurs de 21 % à la moyenne sur 5 ans.

121 logements de CILOGER HABITAT ont été libérés durant l'année 2022 (7 483 m²), soit un taux de rotation de 21 % (26 % en 2021), et 10 ont été reloués (463 m²). Les congés reçus ont été un peu plus nombreux au second semestre (67 congés sur 121).

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. Cette stratégie impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, les 176 logements vacants que compte la SCPI sont concernés par cette stratégie. Ils représentent 10 980 m², soit 35 % 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 M€ en rythme annuel.

Parmi ces logements vacants, 32 sont en cours de cession à la clôture de l'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).

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

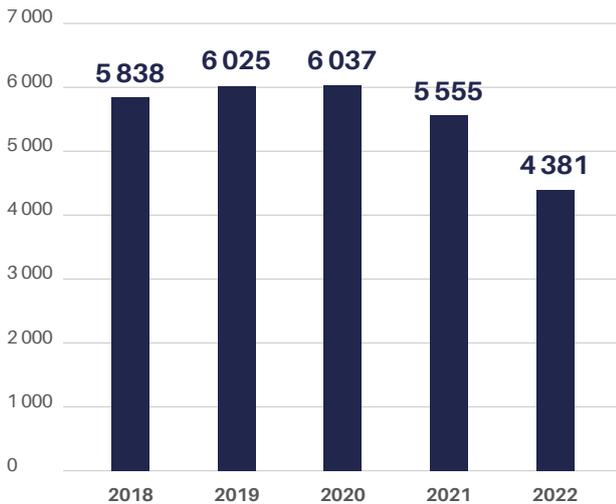
Au quatrième trimestre 2022, le taux d'occupation financier s'établit à 67,92 %, en nette diminution par rapport au début de l'année (79,28 %), impacté par les logements laissés volontairement vacants. Calculé sur l'ensemble de l'année 2022, ce taux s'établit à 72,61 % contre 86,49 % en 2021. Le taux d'occupation physique diminue également nettement entre le début et la fin de l'exercice, passant de 77,72 % à 64,90 %, le nombre de logements vacants étant plus important en fin d'exercice.

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

Les loyers facturés sur l'exercice 2022 s'établissent à 4 380 903 € en contraction de -21 % (-1,17 M€) par rapport à l'exercice précédent, et inférieurs de 21 % à la moyenne sur 5 ans.

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice reste très satisfaisant, à 95,67 %. À ce sujet, il convient de noter que 36 % des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique.

LOYERS FACTURÉS (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 287 695 € (1,07 € par part), dont 135 071 € dans 134 logements, soit en moyenne 1 008 € par logement (74 954 € pour 59 logements en 2021). 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 114 logements ont été déposées, pour un montant estimé de 77,2 k€, dont 1 286 € perçus sur l'exercice.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2022 pour atteindre en cumulé la somme de 244 263 € couvrant 182 dossiers de logements et parkings (locataires présents ou partis). Cette provision a diminué en valeur nette de 43 598 € comparée à celle du 31 décembre 2021. Une dotation complémentaire de 6 868 € et une reprise sur provision de 50 466 € ont été effectuées sur l'exercice. Ce montant recouvre en partie les redevances de charges facturées aux locataires partis.



28 dossiers locatifs sont en procédure judiciaire pour une créance globale de 218 697 €, 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 2022, 317 baux en cours sur 333, représentant un montant de loyers annuel de 3,7 M€, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 86 209 € (106 954 € en 2021), soit 0,32 € par part et 1,97 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 39 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 77 501 €, dont 10 974 € ont été perçus durant l'exercice.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'établit à 2 149 214 €, essentiellement affecté par la contraction des loyers (-1,17 M€) consécutivement aux logements vendus ou laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente. Il est ainsi en recul de l'ordre de 35 %/40 % par rapport à un exercice d'exploitation habituelle.

Un revenu brut de 7,80 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice 2022, pour un résultat par part de 7,96 €. Le report à nouveau (réserves), s'élève en fin d'exercice à 1,72 € par part.

Dans un contexte de vente du patrimoine, les produits immobiliers de l'exercice ont été impactés par la contraction des loyers de 1,17 M€ induite par les logements vendus ou laissés volontairement vacants afin de faciliter leur vente. Le résultat de l'exercice 2022 s'établit à 2 149 214 €, en diminution de -7 % (-157 k€) par rapport à l'exercice 2021 et de -43 % (-1,6 M€) par rapport à l'exercice 2020. Il faut rappeler que l'exercice 2021 a supporté la charge du rachat de l'hypothèque pour clôturer la procédure judiciaire concernant Maisons-Laffitte pour un montant de 1 M€. Ainsi, en excluant cette charge atypique, le différentiel de résultat entre les deux exercices serait de -1,16 M€ (-35 %).

Les revenus financiers sont inexistant, aucun placement n'ayant été effectué en 2022.

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 1,95 € pour chacun des trimestres, soit 7,80 € au total. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 7,96 €. Le report à nouveau a donc été légèrement abondé de 0,16 € par part.

Au 31 décembre 2022, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 465 186 €, soit 1,72 € par part.

Le taux de distribution 2022, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2022, est de 1,30 %.

Cette performance, notable pour une SCPI de type fiscal, est donnée à titre indicatif, la nature fiscale et la liquidation en cours 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
2018	500,01	13,50	445,86	2,70 %	2,25 %	10,91
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

[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 31/12/2018	Société fermée	269 952	134 976 000	161 971 200
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

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

► **Date de création** : 22 avril 2009

► **Capital initial** : 760 000 €

► **Nominal de la part** : 500,00 €

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]
2018	134 976 000	-	269 952	2 931	-	443,80
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

[1] Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital, réparti entre 2 967 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. 304 parts ont été échangées durant l'année pour un montant total de 140 044 €. Le dernier prix d'exécution présente une décote de 21 % par rapport à la valeur de réalisation.

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

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.

Depuis l'origine, 1 723 parts de CILOGER HABITAT ont été échangées sur le marché secondaire organisé, soit 0,64 % du nombre de parts émises.

304 parts ont été échangées lors des quatre confrontations trimestrielles de l'année 2022, pour un montant total de 140 044 €.

Le prix d'exécution fixé lors de la confrontation de décembre s'établit à 400,00 € (soit un prix acheteur de 441,60 €), en diminution de 4 % par rapport à décembre 2021.

Il représente une décote de 21 % par rapport à la valeur de réalisation de la Société (503,54 €).

Au 31 décembre 2022, 159 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.

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)
2018	29	0,01 %	38	804
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

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



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2022	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2022	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2021	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2021
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	131 251 772	135 050 000	146 218 089	148 530 000
Immobilisations en cours	0	0	0	0
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	131 251 772	135 050 000	146 218 089	148 530 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
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...)	259 017	259 017	213 188	213 188
Créances				
Locataires et comptes rattachés	475 392	475 392	474 034	474 034
Autres créances	9 050 294	9 050 294	6 294 362	6 294 362
Provisions pour dépréciation des créances	-244 263	-244 263	-287 861	-287 861
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	10 492 694	10 492 694	3 473 812	3 473 812
TOTAL III	20 033 135	20 033 135	10 167 534	10 167 534
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-1 644 469	-1 644 469	-1 644 469	-1 644 469
Dettes				
Dettes financières	-340 647	-340 647	-443 114	-443 114
Dettes d'exploitation	-4 024 978	-4 024 978	-2 756 875	-2 756 875
Dettes diverses	-13 141 575	-13 141 575	-4 619 834	-4 619 834
TOTAL IV	-19 151 668	-19 151 668	-9 464 293	-9 464 293
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	0	0	0	0
TOTAL V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	132 133 239	-	146 921 331	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE^[2]	-	135 931 466	-	149 233 242

[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 2022

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2021	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2022
Capital				
Capital souscrit	134 976 000	-	0	134 976 000
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	-15 497 404	-	-11 068 032	-26 565 436
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	25 937	-	15 680	41 617
Report à nouveau	2 974 562	-2 552 964	-	421 598
Résultat de l'exercice	2 306 172	-2 306 172	2 149 214	2 149 214
Acomptes sur distribution^[1]	-4 859 136	4 859 136	-5 884 954	-5 884 954
TOTAL GÉNÉRAL	146 921 331	0	-14 788 092	132 133 239

[1] Y compris l'acompte versé en janvier 2023.



LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2022 31/12/2022	EXERCICE 2021 31/12/2021
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	4 380 903	5 555 241
Charges facturées	679 895	734 628
Produits annexes	82 916	122 288
Reprises de provisions pour créances douteuses	50 466	64 685
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	5 194 179	6 476 841
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-679 895	-734 628
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-287 695	-277 692
Autres charges immobilières	-1 310 413	-1 289 675
Dépréciation des créances douteuses	-6 868	-35 870
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	-2 284 872	-2 337 864
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	2 909 308	4 138 977
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Transferts de charges d'exploitation	413 356	3 208
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	413 356	3 208
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de gestion	-1 022 102	-769 428
Charges d'exploitation de la Société	-141 351	-56 585
Diverses charges d'exploitation	-10 001	-10 000
Dotations aux provisions d'exploitation	0	-1 000 000
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-1 173 454	-1 836 014
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-760 098	-1 832 805
PRODUITS FINANCIERS		
Autres produits financiers	4	0
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	4	0
CHARGES FINANCIÈRES		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	4	0
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	2 149 214	2 306 172

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.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

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

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

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

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

INFORMATIONS DIVERSES

PRIME D'ÉMISSION

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

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 déclaré 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 Maisons-Laffitte 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 justificatifs, s'élève à 3 495,86 € sur l'exercice.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	146 218 089	0	14 966 316	131 251 772
TOTAL	146 218 089	0	14 966 316	131 251 772

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations financières	213 188	45 830	0	259 017
Dépôts et cautionnements versés	213 188	45 830	0	259 017
TOTAL	213 188	45 830	0	259 017

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2022

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

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

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « SCELLIER » ^[1]	TYPE ^[2]	
Asnières-sur-Seine (92)	8, allée de Berlin-Spandau	IDF - A	Ap
Nogent-sur-Marne (94)	8, rond-point du Maréchal Foch	IDF - A	Ap
Marseille (13)	1/5, quai de la Joliette	PR - B1	Ap
Pantin (93)	11/13, rue Gutenberg	IDF - A	Ap
Argenteuil (95)	57, rue Henri Barbusse	IDF - A	Ap
Le-Perreux-sur-Marne (94)	26, rue Claude Jean-Romain	IDF - A	Ap
Marseille (13)	336/338, avenue de Mazargues	PR - B1	Ap
Le-Port-Marly (78)	32 D, rue du Val André	IDF - A	Ap
Argenteuil (95)	23, rue Henri Barbusse	IDF - A	Ap
Thoiry (01)	678/704, rue Briand Stresemann	PR - A	Ap
Chatou (78)	12, place Maurice Bertheaux	IDF - A	Ap
Yerres (91)	22, rue de la Sablière - 103, rue Raymond Poincaré	IDF - A	Ap
Lagny-sur-Marne (77)	57, quai du Pré Long	IDF - A	Ap
Reims (51)	3, rue Gêruzeze	PR - B2	Ap
Angers (49)	93, boulevard Germaine Tillion - 3/11, rue Joséphine Baker	PR - B2	Ap
Quincy-sous-Sénart (91)	8, route de Combs-la-Ville - 7, rue de la Marne	IDF - A	Ap
Maisons-Laffitte (78)	35 bis/45, rue du Mesnil	IDF - A bis	Ap
Marcq-en-Barœul (59)	73/75, rue de la Concorde - 46/76, rue de l'Ermitage	PR - B1	M
Croix (59)	253, rue des Ogiers	PR - B1	Ap
Nice (06)	9, rue des Combattants en Afrique du Nord - 4, rue Piétri	PR - A	Ap
Talence (33)	144, rue Roustaing	PR - B1	Ap
Montpellier (34)	560, avenue du Mondial de Rugby 2007	PR - B1	Ap
Golfe-Juan (06)	355, avenue des Courcettes	PR - A	Ap
Nantes (44)	26, rue des Grenouilles	PR - B1	Ap
Montpellier (34)	530/560, avenue du Mondial de Rugby 2007	PR - B1	Ap
Ferrières-en-Brie (77)	4D/4C, rue Roger Salengro	IDF - A	Ap
Saint-Herblain (44)	44, rue Théophile Guillou	PR - B1	Ap
Alfortville (94)	171, rue Étienne Dolet	IDF - A	Ap
TOTAL IMMOBILISATIONS			

[1] IDF : Ile-de-France hors Paris ; PR : Province ; A - A bis - B1 - B2 : Zones « Scellier »

[2] Ap : Appartements ; M : Maisons



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.

SURFACES EN M ²	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2022	PRIX DE REVIENT 2021
1 698	27	30/11/2011	8 168 224	-	8 168 224	10 206 432
2 001	38	15/11/2011	9 689 731	-	9 689 731	10 529 940
369	8	02/07/2010	1 402 732	-	1 402 732	1 947 462
1 138	15	20/03/2013	5 319 833	-	5 319 833	5 319 833
1 641	26	10/06/2013	6 173 419	-	6 173 419	6 173 419
1 108	18	09/11/2012	5 134 228	-	5 134 228	5 350 000
1 104	15	12/12/2012	4 969 575	-	4 969 575	6 633 900
1 012	19	10/12/2012	5 055 934	-	5 055 934	5 764 084
1 170	17	05/07/2012	4 370 539	-	4 370 539	4 370 539
818	11	04/05/2012	3 253 646	-	3 253 646	4 350 000
542	9	22/10/2012	3 189 726	-	3 189 726	4 167 242
983	15	04/07/2012	3 776 644	-	3 776 644	4 014 845
1 402	19	10/01/2013	5 643 768	-	5 643 768	6 937 842
996	20	08/01/2013	3 050 833	-	3 050 833	3 317 775
1 351	21	05/03/2013	3 951 032	-	3 951 032	5 294 000
1 247	18	28/11/2012	4 333 719	-	4 333 719	4 803 000
3 065	52	11/06/2014	18 571 861	107 514	18 679 375	18 679 375
1 174	11	10/04/2013	3 576 148	-	3 576 148	3 966 323
608	9	26/07/2012	2 000 000	-	2 000 000	2 000 000
670	14	30/10/2013	3 078 976	-	3 078 976	3 078 976
2 012	37	21/08/2013	6 941 440	-	6 941 440	7 200 000
1 280	22	30/01/2013	4 341 228	11 327	4 352 555	4 600 000
741	12	26/02/2013	3 145 703	-	3 145 703	3 145 703
742	14	18/02/2013	2 577 268	-	2 577 268	2 877 910
327	6	13/03/2013	1 124 883	-	1 124 883	1 400 000
1 382	25	23/01/2013	5 675 351	-	5 675 351	7 473 000
440	7	16/09/2013	1 410 489	-	1 410 489	1 410 489
261	4	21/12/2012	1 206 000	-	1 206 000	1 206 000
31 283	509		131 132 931	118 841	131 251 773	146 218 089

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CRÉANCES	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires	475 392	474 034
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	475 392	474 034
Créances fiscales	182 722	610
Syndics	7 216 476	4 618 854
Autres débiteurs	1 651 096	1 674 899
AUTRES CRÉANCES	9 050 294	6 294 362
Provisions pour locataires douteux	-244 263	-287 861
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-244 263	-287 861
TOTAL GÉNÉRAL	9 281 423	6 480 535

DETTES	31/12/2022	31/12/2021
Dépôts reçus	340 647	443 114
DETTES FINANCIÈRES	340 647	443 114
Locataires créditeurs	46 439	125 456
Fournisseurs	3 970 216	2 628 892
Dettes fiscales	8 322	2 527
DETTES D'EXPLOITATION	4 024 978	2 756 875
Autres dettes d'exploitation	2 916 638	2 048 067
Associés	10 224 937	2 571 768
DETTES DIVERSES	13 141 575	4 619 834
TOTAL GÉNÉRAL	17 507 199	7 819 824

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	AU 31/12/2021	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2022
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Risques et charges	1 644 469	0	0	0	1 644 469
Créances douteuses	287 861	6 868	49 670	796	244 263
TOTAL	1 932 330	6 868	49 670	796	1 888 732

VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes non récupérables	584 113	580 431
Solde de charges de reddition	3 961	69 741
Charges sur locaux vacants	268 681	123 949
Travaux - Remise en état	287 695	277 692
Charges non récupérables	452 862	500 506
Pertes sur créances irrécouvrables	796	15 048
Dotations pour créances douteuses	6 868	35 870
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	1 604 977	1 603 236

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes diverses	73 759	95 187
Charges immobilières refacturables	598 680	638 538
Autres charges refacturables	7 456	903
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	679 895	734 628

CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Honoraires commissaires aux comptes	12 780	12 064
Cotisations	1 441	1 436
Autres frais	127 130	43 086
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	141 351	56 585

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Indemnisation du Conseil de surveillance	10 000	10 000
Charges diverses	1	0
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	10 001	10 000

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2022	2021
Commissions gestion immobilière	608 746	766 220
Commissions sur arbitrages	413 356	3 208
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	1 022 102	769 428

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2022

	31/12/2022	31/12/2021
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Actifs sous promesse	4 068 898	1 472 836
AVAL, CAUTIONS		
Cautions reçues des locataires	419 468	623 920

LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
Recettes locatives brutes	22,03	99,96 %	24,68	99,99 %	22,72	99,99 %	21,03	99,93 %	16,54	91,52 %
Produits financiers avant P. L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers	0,01	0,04 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,01	0,06 %	1,53	8,48 %
TOTAL	22,04	100,00 %	24,68	100,00 %	22,72	100,00 %	21,04	100,00 %	18,07	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	2,97	13,45 %	3,02	12,23 %	2,86	12,59 %	2,85	13,54 %	3,79	20,96 %
Autres frais de gestion	0,27	1,26 %	0,32	1,32 %	0,22	0,99 %	0,25	1,18 %	0,56	3,11 %
Entretien du Patrimoine	0,97	4,41 %	0,99	4,01 %	0,96	4,21 %	1,03	4,88 %	1,07	5,89 %
Charges locatives non récupérables	4,34	19,69 %	5,50	22,28 %	4,97	21,89 %	4,78	22,70 %	4,85	26,87 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	8,55	38,80 %	9,83	39,84 %	9,01	39,68 %	8,91	42,30 %	10,27	56,83 %
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	0,19	0,86 %	0,16	0,66 %	-0,14	-0,61 %	3,60	17,10 %	-0,16	-0,89 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,19	0,86 %	0,16	0,66 %	-0,14	-0,61 %	3,60	17,10 %	-0,16	-0,89 %
TOTAL DES CHARGES	8,74	39,66 %	9,99	40,50 %	8,87	39,06 %	12,51	59,40 %	10,11	55,94 %
RÉSULTAT COURANT	13,30	60,36 %	14,69	59,54 %	13,85	60,98 %	8,54	40,60 %	7,96	44,06 %
Variation du report à nouveau	-0,20	-0,89 %	0,09	0,40 %	0,02	0,12 %	-9,46	-44,93 %	-13,84	-76,60 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	13,50	61,25 %	14,60	59,15 %	13,83	60,87 %	18,00	85,54 %	21,80	120,66 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	13,50	61,25 %	14,60	59,15 %	13,83	60,87 %	18,00	85,54 %	21,80	120,66 %

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

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

Au cas présent, la SCPI CILOGER HABITAT n'est cependant pas soumise aux règles issues de la « Directive AIFM », en ce compris l'obligation de désigner un dépositaire, dans la mesure où elle entre dans le champ des dispositions du III de l'article 33 de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013.

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

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.

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.

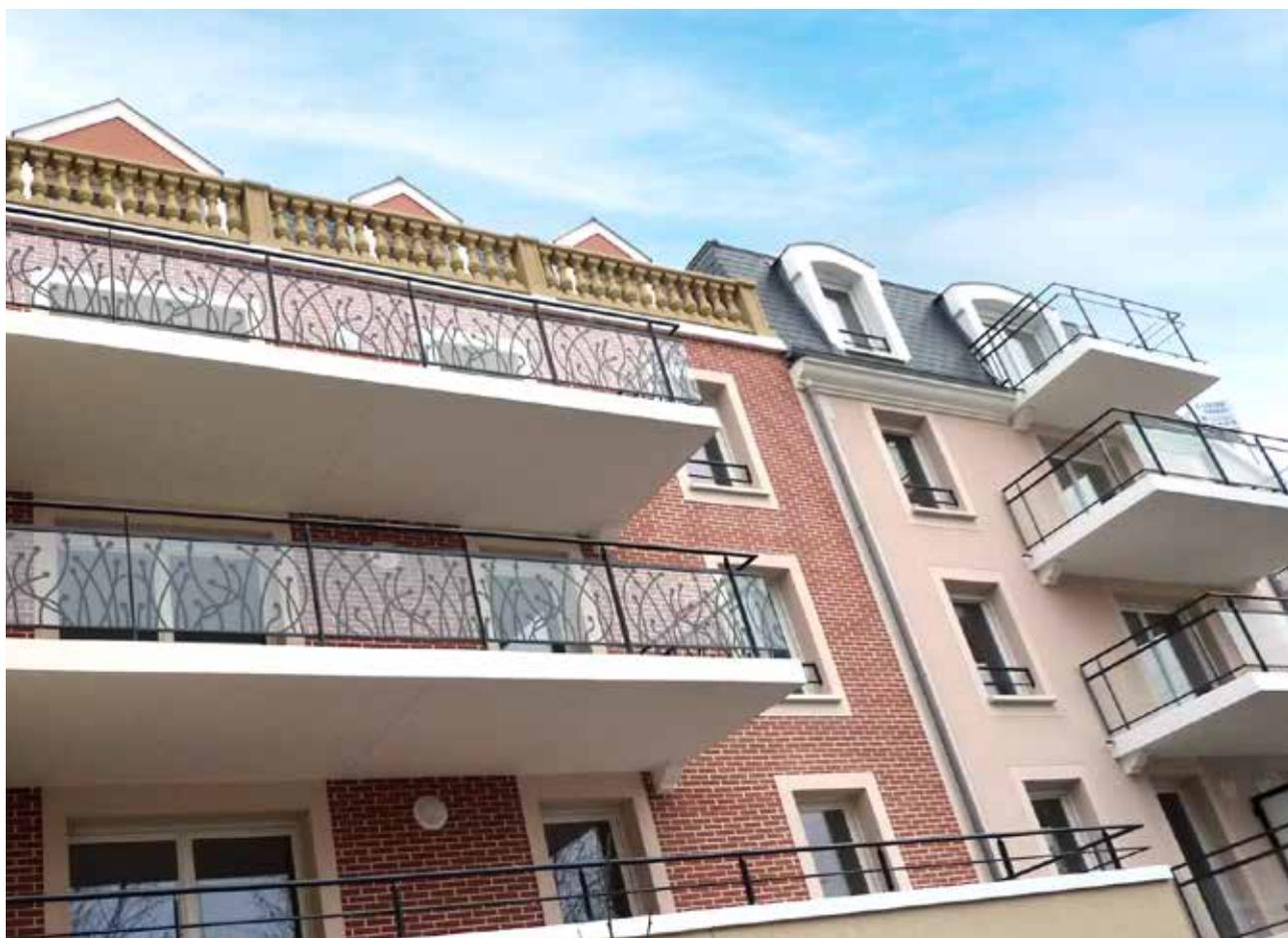
Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- ▶ 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 délégataires.

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.



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 a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2022.

Depuis le début de l'exercice 2022, 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 en mars 2022, en novembre 2022 et le 14 mars 2023.

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.

L'année 2022 a été largement marquée par les conséquences économiques et géopolitiques de l'invasion de l'Ukraine. En dépit de ce contexte défavorable, la liquidation du patrimoine de notre SCPI est entrée dans sa phase active à un rythme soutenu.

Toutefois, concernant les logements restant en patrimoine, les implications de cette crise sur l'activité économique en France, et au-delà sur la solvabilité des locataires et des éventuels acquéreurs, ne sont pas terminées, et nous imposent de rester prudents.

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.

Au total, 66 logements ont été vendus en 2022 pour un montant de 17,29 M€. Par rapport aux prix d'acquisition, ces ventes ont dégagé une plus-value comptable de 2,14 M€, soit +14 % 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 413 356 €.

Depuis le début de la vente du patrimoine (67 logements pour 17,42 M€), les prix de vente sont globalement supérieurs de 16 % aux prix d'acquisitions historiques.

Au 31 décembre 2022, 32 logements vacants font l'objet de prix négociés ou sont sous promesse. Ils laissent augurer un prix de cession de 8,3 M€, supérieur de 10 % au prix de revient comptable.

En tout état de cause, compte tenu de la taille de notre patrimoine, de 509 logements, et de la stratégie retenue,

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.

Nous recevons une 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 2022 nous avons ainsi reçu la somme totale de 62 € pour les 67 logements vendus, soit 10 % du prix de souscription initial.

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.

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 2022 complétée des acomptes sur liquidation versés est proche de 566 €, 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 566 € n'intègre pas l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié (en tout 150 € de réduction fiscale par part).

En tout état de cause, nous ne pourrions faire un point complet sur notre investissement, en intégrant l'avantage fiscal, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et les acomptes distribués.

Les expertises de nos logements sur les 27 sites, effectuées en fin d'année 2022, font ressortir une valorisation de 135 M€, en progression de 1 % à périmètre constant (en éliminant donc l'incidence des lots vendus en 2022). Il faut rappeler que l'expertise, réalisée annuellement pour des logements en bloc et occupés, est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle un acquéreur est prêt à nous acheter le bien, et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte de vente.

GESTION LOCATIVE ET RÉSULTATS

Les logements qui se libèrent ne sont pas systématiquement remis en location afin de pouvoir être plus facilement vendus et d'essayer d'obtenir un prix de vente supérieur. Il revient au Liquidateur d'estimer pour chaque logement qui se libère s'il est plus favorable de le relouer ou non, en fonction de la durée résiduelle d'engagement de location à respecter.

Ainsi, si 121 logements ont été libérés durant l'année, seulement 10 ont été reloués.

En fin d'année, 176 logements sont vacants, commercialisés à la vente, dont 32 ont trouvé acquéreur.

En conséquence, le niveau des loyers facturés commence à se réduire sensiblement, à 4,38 M€ contre 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 sera compensée par les remboursements que nous recevrons 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 219 k€, le montant de ces provisions influe sur le résultat, et donc la distribution, ainsi que sur la somme que nous recevrons à la clôture de la liquidation.

Notre SCPI dégage un résultat de 2 149 214 €, soit 7,96 € par part. Le revenu distribué en 2022, soit 7,80 € par part, étant légèrement inférieur, le différentiel sera porté en report à nouveau (réserves).

Au 31 décembre 2022, ce dernier s'établit ainsi, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 1,72 € par part (distribuable sur les prochains exercices).

MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, 304 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé pour un montant total de 140 044 €. 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.

CONTRÔLE ET AUDIT

Nous avons noté que conformément à ses obligations réglementaires, la société AEW, Société de gestion – Liquidateur de CILOGER HABITAT, dispose d'un dispositif de conformité et de contrôle interne dont le responsable (RCCI) rend compte aux organes de direction d'AEW.

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,
Le Président du Conseil de surveillance

Guy GILLODES



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par 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. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

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

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

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

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

Paris La Défense,
KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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 (soit 10,80 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) 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 2022, 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 2022, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 608 746,28 € ;

► **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 2022, votre SCPI a comptabilisé en charges, une commission de cession d'actifs immobiliers de 413 355,83 € imputée sur le compte de plus ou moins-value.

Paris La Défense,
KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 14 JUIN 2023

ORDRE DU JOUR

- 1▶ lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- 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 à donner au Liquidateur ;
- 8▶ pouvoir aux fins de formalités.

LES RÉOLUTIONS

Première résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu les rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve tels qu'ils lui ont été présentés les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 2 149 213,66 € qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 421 597,85 €, forme un revenu distribuable de 2 570 811,51 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- ▶ à la distribution d'un dividende, une somme de 2 105 625,60 € ;
- ▶ au report à nouveau, une somme de 465 185,91 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

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 132 133 239 €, soit 489,47 € 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 135 931 466 €, soit 503,54 € 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 160 679 719 €, soit 595,22 € 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 2022.

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

CILOGER HABITAT

Société Civile de Placement Immobilier 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 en date du 08 juillet 2010.



SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE LIQUIDATEUR

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

