

CILOGER HABITAT

SCPI DE TYPE « SCELLIER »
EN COURS DE LIQUIDATION



RAPPORT ANNUEL

2024
IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

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

Directrice générale

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

1

RAPPORT DE GESTION 4

- Éditorial 4
- Les données essentielles au 31 décembre 2024 6
- Le patrimoine immobilier 8
- Les résultats et la distribution 15
- Le marché des parts 16

2

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 18

- Les comptes 18
- L'annexe aux comptes annuels 21

3

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 européenne AIFM » ... 27
- Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie ») 27

4

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 28

5

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 29

6

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 32

- Le rapport sur les comptes annuels 32
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées 34

7

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 4 JUIN 2025 36

- Ordre du jour 36
- Les résolutions 37

1 – RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL



Antoine BARBIER
Directeur
d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de CIOGER HABITAT, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2024.

□ 2024 a été une année de transition pour le marché immobilier résidentiel ancien, avec un ralentissement de la baisse des prix et une demande qui reste présente, bien que plus mesurée.

Après trois années difficiles durant lesquelles le nombre de transactions a chuté de près de 40 %, le marché donne des signes de redressement. Une reprise des transactions de maisons et d'appartements a été observée fin 2024, avec des augmentations trimestrielles atteignant +20 % à +25 % selon les réseaux d'agences.

Les prix de l'immobilier ancien se sont repliés de 2,1 % au quatrième trimestre de 2024 par rapport à fin 2023, selon l'indice Notaires-Insee de référence. Cette baisse est toutefois moins vive que lors des précédents trimestres : -3,9 % en rythme annuel au troisième trimestre, -4,9 % au deuxième trimestre et -5,2 % au premier trimestre. Dans le détail, les prix des logements anciens ont reculé de -3,6 % sur un an en Île-de-France contre -1,7 % pour le reste de l'Hexagone.

Le nombre de ventes réalisées au cours de l'année 2024 a encore diminué, de -9 % par rapport à 2023 et près de -30 % par rapport à 2022, pour terminer à 792 000 transactions. Mais là également, la contraction a cessé au dernier trimestre, et ce pour la première fois depuis la fin de l'année 2021.

Cette dynamique plus positive est portée par la baisse des taux d'intérêt qui facilite l'accès aux crédits (environ 3,4 % sur 20 ans contre 4,2 % un an plus tôt), la maîtrise de l'inflation qui préserve le pouvoir d'achat (sous la barre des 2 % contre près de 5 % en 2023) et une stabilisation des prix après une période de baisse, y compris à Paris où le prix moyen s'établit à 9 355 €/m².

Si ces facteurs combinés renforcent le pouvoir d'achat immobilier des ménages, des incertitudes persistent. Notamment celles liées à l'instabilité politique et aux arbitrages budgétaires, qui pourraient freiner cette reprise naissante. À noter toutefois que des mesures de soutien prises, telles que l'extension du Prêt à Taux Zéro (PTZ) à l'ensemble du territoire ou l'exonération des droits pour certains dons d'argent familiaux dans le cadre d'achat de résidence principale, pourraient aider à redynamiser le secteur.

L'avenir du marché dépendra de l'évolution des taux d'intérêt, de la stabilité politique, voire géopolitique, et de la capacité des prix à rester accessibles.

□ En 2024, le marché de l'immobilier d'entreprise en France a connu une baisse des investissements de 30 % par rapport à 2023, principalement en raison de la hausse des taux d'intérêt. Cette situation a particulièrement affecté les bureaux en Île-de-France, et les fonds immobiliers non cotés ont dû ajuster la valeur de leurs actifs, ce qui a impacté leurs performances.

Malgré cette période difficile, le marché des SCPI a commencé à se rééquilibrer vers la fin de l'année. Elles ont enregistré une reprise de la collecte au quatrième trimestre (1,3 Md€), avec une augmentation de 24 % par rapport à la même période en 2023. Les SCPI diversifiées ont particulièrement bien performé, captant 68 % de la collecte brute annuelle, surpassant les autres catégories comme les bureaux et la santé.

Bien que la collecte brute annuelle ait diminué de 38 % par rapport à 2023 (4,7 Mds€ contre 7,7 Mds€), les SCPI ont réussi à maintenir un endettement moyen sous les 20 %. La collecte nette annuelle avoisine quant à elle les 3,5 Mds€, contre plus de 6 Mds€ en 2023 et plus de 10 Mds€ en 2022.

Pour 2025, la baisse des taux d'intérêt à court terme pourrait favoriser une reprise progressive du marché, bien que le segment des bureaux reste sous pression.

Le marché secondaire a montré une normalisation des flux, avec une tendance à la diminution des parts en attente au dernier trimestre : 2,4 Mds€, soit 2,7 % de la capitalisation nationale. À noter que 10 SCPI sur 221 concentrent les deux tiers des parts en attente de vente.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPC) atteint désormais 101 Mds€ (105 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à près de 89 Mds€.

□ Après quasiment une décennie de croissance soutenue, les prix des logements anciens, dont la progression s'est ralentie trimestre après trimestre en 2022, sont entrés en 2023 dans une période de baisse annuelle qui s'est poursuivie en 2024. Pour CILOGER HABITAT, cette évolution du marché a eu un impact certain sur le bilan financier et le rythme des ventes de l'exercice. Sur les 576 logements constituant son patrimoine d'origine, 509 restaient à vendre en début d'année 2023 (88 % du patrimoine) et 448 en début d'année 2024 (78 %).

□ Depuis 2022, CILOGER HABITAT est entrée dans la phase active de cession des logements loués pendant au moins 9 ans.

Dans un contexte où les conditions de marché ont imposé d'ajuster régulièrement les prix des logements commercialisés pour rester cohérents avec les prix métriques du marché et rencontrer la demande, CILOGER HABITAT a négocié et cédé 53 logements durant l'exercice (61 en 2023). Le total des ventes actées en 2024 s'élève à 13,02 M€, montant supérieur de 2 % à la valeur comptable d'origine et de 4 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2023. En fin d'année, sur les 395 logements encore en patrimoine, 37 appartements vacants sont en cours de vente, pour un prix de vente total de 10,5 M€ supérieur de 10 % au prix de revient. Une plus-value comptable globale, avant rémunération du Liquidateur, de 276 610 € (1,02 € par part) a été dégagée. L'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), atteint 37 % du patrimoine.

Les remboursements de capital, initiés en 2022, ont été poursuivis. Un montant de 49 € par part a été mis en paiement au titre des ventes réalisées au cours des quatre trimestres 2024. Au total, depuis les premières ventes de logements, 164 € ont été remboursés aux associés, soit 27 % du prix de souscription initial (600 €) et 30 % du prix de revient historique du patrimoine. Il est fortement recommandé aux associés de conserver leurs parts jusqu'au terme de la liquidation.

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2024 font ressortir une valorisation de 95,98 M€, en diminution de 15 % (-17,2 M€) par rapport à l'exercice précédent, essentiellement en raison des 53 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 (valeurs vénales) enregistre globalement une diminution annuelle de 4,7 %. Cette diminution de valorisation, qui s'explique principalement par des baisses des valeurs métriques, est cohérente avec la tendance du marché national.

Durant l'année, 40 logements de CILOGER HABITAT ont été libérés et aucun n'a été reloué. 179 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 s'établissent à 2,93 M€, en contraction de 548 k€ (-16 %) par rapport à l'exercice précédent, et inférieurs de 34 % à la moyenne sur 5 ans (2020 à 2024). Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice reste élevé, à près de 96 %.

Le résultat de l'exercice s'établit à 1 038 768 €, en diminution de 541 k€ (-34 %) par rapport à l'exercice précédent, en raison de la baisse des loyers consécutive à la liquidation du patrimoine.

Un revenu brut de 3,75 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice 2024, pour un résultat par part de 3,85 €. Le report à nouveau (réserves) s'élève en fin d'exercice à 1,67 € par part.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, les dispositions juridiques imposent de proroger annuellement les opérations de liquidation.

Aussi, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire**, nous vous proposons de proroger pour une nouvelle durée d'un an les opérations de liquidation, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025, et de renouveler en conséquence le mandat du Liquidateur AEW dans toutes ses dispositions pour la même durée.

Nous vous remercions par avance pour votre confiance et vous précisons que cette durée d'un an est un délai juridique qui ne préjuge pas de la vente des logements restants avant ce terme.

Il vous est par ailleurs proposé de vous prononcer sur la modification de l'article 22 des statuts. Cette modification, purement technique, n'a aucune incidence sur la gestion de votre SCPI. Elle vise à se mettre en conformité avec une ordonnance de juillet 2024, qui explicite que les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution d'une SCPI, calculées par la Société de gestion, ne seront plus approuvées annuellement par l'Assemblée Générale ou modifiées en cours d'exercice avec autorisation du Conseil de surveillance, mais publiées directement par la Société de gestion. Les comptes de chaque exercice, l'affectation et la répartition du résultat demeurent évidemment soumis à votre approbation.

Enfin, il vous est proposé, toujours dans le cadre de cette Assemblée Générale Extraordinaire et dans une optique de mise en conformité des statuts avec une ordonnance de mars 2025, de vous prononcer sur la modification des articles 22, 23 et 24 relatifs aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, en décidant qu'elles pourront désormais se tenir sans qu'un quorum minimum soit requis. En supprimant des reconvoqueries d'Assemblées Générales qui n'améliorent les quorums que très souvent à la marge, cette simplification réglementaire sera source d'économies et d'efficacité pour votre SCPI.

Nous espérons que toutes les résolutions de l'Assemblée Générale, tant ordinaires qu'extraordinaires, recueilleront votre agrément et que vous voudrez bien voter en leur faveur.

LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2024

Chiffres clés

- Date de création :
22 avril 2009
- En liquidation :
depuis le 25 janvier 2022
- Nombre de parts :
269 952
- Nombre d'associés :
3 006
- Capitaux collectés :
161 971 200 €
- Valeur de réalisation :
96 797 274 €
(soit 358,57 € par part)
- Revenu brut distribué
2024 par part :
3,75 €
- Remboursements de
capital 2024 par part :
49,00 €
- Remboursements de
capital cumulés par part :
164,00 €

Patrimoine

- **576**
logements acquis
- **181**
logements vendus
- **395**
logements en patrimoine
- Indicateur de liquidation
(en % du nombre
de logements) :
37 %

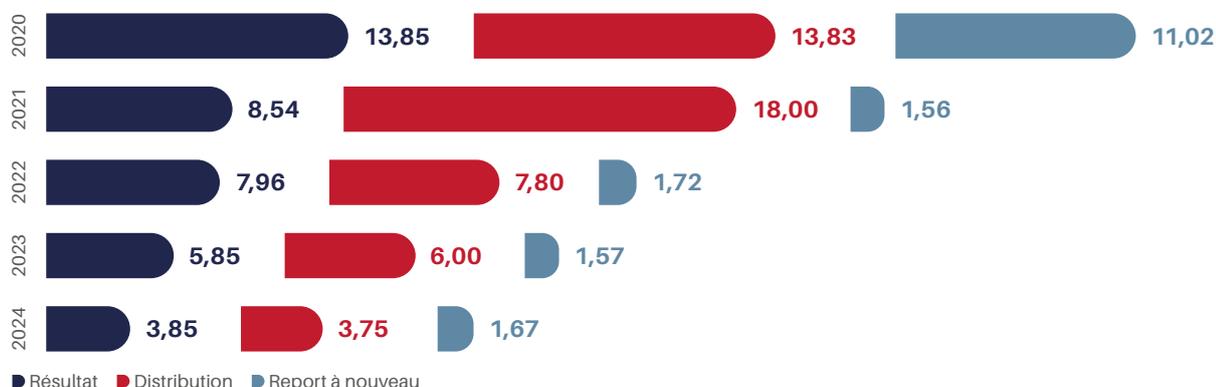




□ Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2024/2023
Valeur comptable	96 797 274	358,57	-15,51 %
Valeur vénale/expertise	95 977 000	355,53	-15,23 %
Valeur de réalisation	96 797 274	358,57	-15,51 %
Valeur de reconstitution	114 406 854	423,80	-15,49 %

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

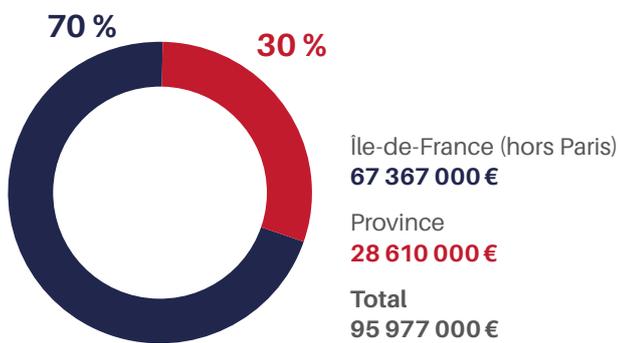


□ Remboursements de capital et prix de souscription (en €/part)

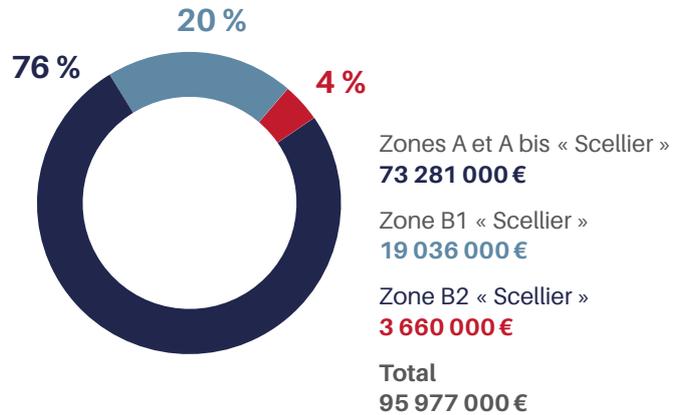


LE PATRIMOINE IMMOBILIER

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



Le patrimoine résiduel de CILOGER HABITAT est réparti en valeur vénale à 70 % en région parisienne (hors Paris) et à 30 % en province. Toujours en valeur vénale, les logements sont situés à 76 % en zone A et A bis du dispositif « Scellier », à 20 % en zone B1 et à 4 % en zone B2. Il totalise 24 709 m², localisés à 63 % en région parisienne et à 37 % en province.



Le patrimoine est composé de 395 logements localisés sur 28 sites, soit :

- 389 appartements et 6 maisons ;
- 103 logements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation) et 23 logements THPE (Très Hautes Performances Énergétiques), soit 32 % 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'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.

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

Les logements qui se libèrent sont volontairement laissés vacants afin d'essayer d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible. Cette stratégie, dite de vente « au fil de l'eau » (vente logement vacant par logement vacant), impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, au 31 décembre 2024, les 179 logements vacants que compte la SCPI (46 % de la superficie restante) sont concernés par cette stratégie.

Par ailleurs, plus marginalement pour le moment et en fonction des opportunités, les logements peuvent être vendus à leurs locataires ou vendus occupés à des investisseurs locatifs.

Dans un contexte où les conditions de marché ont imposé d'ajuster régulièrement les prix des logements commercialisés pour rester cohérents avec les prix métriques du marché et rencontrer la demande, CILOGER HABITAT a négocié et cédé 53 logements vacants (52 appartements et 1 maison).

Le total des ventes actées en 2024 s'élève à 13 024 793 €, montant supérieur de 2 % à la valeur comptable d'origine et de 4 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2023.

Une plus-value comptable globale, avant rémunération du Liquidateur, de 276 610 € (1,02 € par part) a été dégagée, soit +2,2 % par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles. Ces opérations n'ont pas donné lieu à une plus-value fiscale imposable.

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 310 665 € TTC.

Par ailleurs, en fin d'année, 37 appartements vacants sont en cours de vente, pour un prix de vente total de 10,5 M€, supérieur de 10 % au prix de revient.

Au 31 décembre 2024, le solde du compte de plus-values enregistrées est de 776 282 € (2,88 € 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 COMP-TABLE	COM-MISSION DE CESSION FIXE TTC	ÉCART PRIX DE VENTE/ PRIX D'ACHAT HORS DROITS	ÉCART PRIX DE VENTE/ EXPERTISE 31/12/2023
ASNIÈRES-SUR-SEINE (92) 8, allée de Berlin-Spandau	IDF - A	Ap	41	1	196 749	298 955	-	102 206	7 131	52 %	22 %
NOGENT-SUR-MARNE (94) 8, rond-point du Maréchal Foch	IDF - A	Ap	181	4	877 899	980 071	-	102 172	23 376	12 %	-3 %
PANTIN (93) 11/13, rue Gutenberg	IDF - A	Ap	34	1	157 066	214 563	-	57 497	5 118	37 %	30 %
ARGENTEUIL (95) 57, rue Henri Barbusse	IDF - A	Ap	213	4	801 243	695 630	-	-105 613	16 592	-13 %	-2 %
LE PORT-MARLY (78) 32 D, rue du Val André	IDF - A	Ap	122	2	610 268	571 788	-	-38 480	13 638	-6 %	-2 %
ARGENTEUIL (95) 23, rue Henri Barbusse	IDF - A	Ap	61	1	229 104	186 726	-	-42 378	4 454	-18 %	0 %
THOIRY (01) 678/704, rue Briand Stresemann	PR - A	Ap	170	2	668 202	738 679	-	70 478	17 619	11 %	5 %
CHATOU (78) 12, place Maurice Berteaux	IDF - A	Ap	168	3	985 755	1 017 802	-	32 047	24 276	3 %	1 %
LAGNY-SUR-MARNE (77) 57, quai du Pré Long	IDF - A	Ap	228	3	917 498	877 515	-	-39 982	20 930	-4 %	5 %
REIMS (51) 3, rue Géruzez	PR - B2	Ap	254	6	779 220	772 099	-	-7 121	18 416	-1 %	22 %
ANGERS (49) 93, boulevard Germaine Tillion 3/11, rue Joséphine Baker	PR - B2	Ap	80	1	234 850	205 374	-	-29 476	4 898	-13 %	3 %

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 COMP-TABLE	COM-MISSION DE CESSION FIXE TTC	ÉCART PRIX DE VENTE/ PRIX D'ACHAT HORS DROITS	ÉCART PRIX DE VENTE/ EXPERTISE 31/12/2023
QUINCY-SOUS-SÉNART (91) 8, route de Combs-la-Ville - 7, rue de la Marne	IDF - A	Ap	131	2	456 419	416 022	-	-40 397	9 923	-9 %	1 %
MAISONS-LAFFITTE (78) 35 bis/45, rue du Mesnil	IDF - A bis	Ap	351	6	2 140 506	2 256 214	-	115 708	53 814	5 %	5 %
MARCO-EN-BARCEUL (59) 73/75, rue de la Concorde - 46/76, rue de l'Ermitage	PR - B1	M	103	1	314 816	340 691	-	25 875	8 126	8 %	27 %
TALENCE (33) 144, rue Roustaing	PR - B1	Ap	179	3	618 218	715 931	-	97 713	17 076	16 %	13 %
MONTPELLIER (34) 560, avenue du Mondial de Rugby 2007	PR - B1	Ap	70	1	238 943	203 455	-	-35 488	4 853	-15 %	9 %
NANTES (44) 26, rue des Grenouilles	PR - B1	Ap	123	3	426 190	439 059	-	12 869	10 472	3 %	5 %
MONTPELLIER (34) 530/560, avenue du Mondial de Rugby 2007	PR - B1	Ap	39	1	164 038	145 873	-	-18 165	3 479	-11 %	4 %
FERRIÈRES-EN-BRIE (77) 4D/4C, rue Roger Salengro	IDF - A	Ap	379	7	1 554 233	1 613 593	-	59 360	38 487	4 %	-3 %
ALFORTVILLE (94) 171, rue Étienne Dolet	IDF - A	Ap	82	1	376 967	334 753	-	-42 214	7 984	-11 %	-7 %
TOTAL			3 009	53	12 748 183	13 024 793	0	276 610	310 662	2 %	4 %

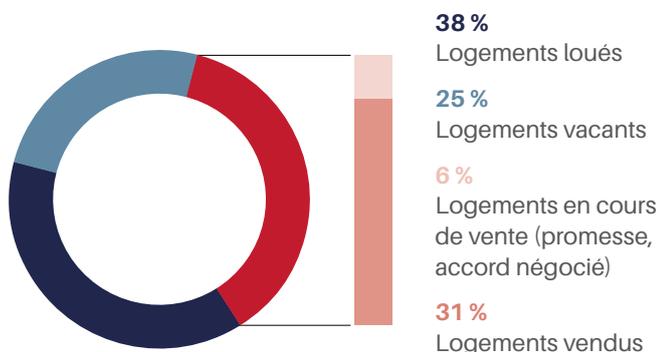
(1) IDF : Île-de-France (hors Paris) / PR : Province / A - A bis - B1 : zones « Scellier ».

(2) Ap : appartements / M : maisons.

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, CILOGER HABITAT a cédé 181 logements (31 % du nombre historique de logements et 29 % de la surface historique), pour un prix de vente global de 41,9 M€, supérieur de 9 % 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 37 %.

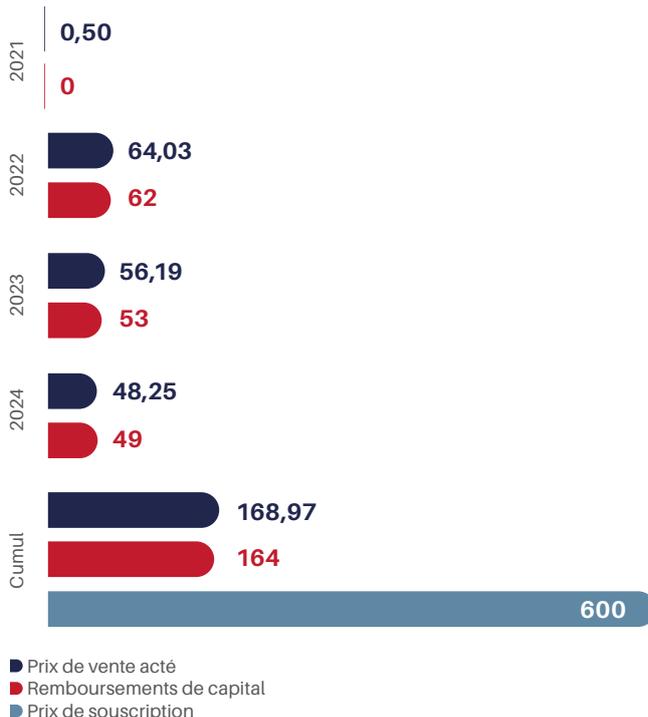
Initiés en 2022, les remboursements aux associés consécutifs aux ventes de logements se sont poursuivis durant l'exercice :

- 10,00 € par part ont été versés en avril 2024 au titre des ventes réalisées durant le premier trimestre de l'exercice ;
- 7,00 € par part ont été versés en juillet 2024 au titre des ventes réalisées durant le deuxième trimestre de l'exercice ;
- 10,00 € par part ont été versés en octobre 2024 au titre des ventes réalisées durant le troisième trimestre de l'exercice ;
- 22,00 € par part ont été versés en janvier 2025 au titre des ventes réalisées durant le quatrième trimestre de l'exercice.

Les remboursements, d'un montant total de 13 227 648 € (49,00 € par part) sur l'exercice, sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des usufruitiers pour les parts démembrees.

Au total, depuis les premières ventes de logements, 164 € ont été remboursés aux associés, soit 27 % du prix de souscription initial (600 €) et 30 % du prix de revient historique du patrimoine.

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



□ L'emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2023	DURANT L'ANNÉE 2024	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	143 884 416	-13 227 648	130 656 768
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	810 333	-34 051	776 282
- Commissions de souscription	-26 565 436	-	-26 565 436
- Achat d'immeubles	-146 322 241	-33 492	-146 355 733
+ Vente d'immeubles	29 108 390	12 748 183	41 856 573
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	915 462	-547 008	368 454

99,3 % 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 368 454 € au 31 décembre 2024.

□ 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.

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), le Liquidateur a arrêté 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).

Valeurs estimées de la société au 31 décembre 2024 (en €)

Coût historique des terrains et des constructions locatives	104 499 160
Valeur nette comptable	104 499 160
Valeur actuelle (valeur vénale hors droit)	95 977 000

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	99 969 851	-	-
Autres éléments d'actifs	-3 172 577	820 274	820 274
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	95 977 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	102 603 522
Commission de souscription théorique	-	-	10 983 058
TOTAL GLOBAL	96 797 274	96 797 274	114 406 854
Nombre de parts	269 952	269 952	269 952
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	358,57	358,57	423,80

□ État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2024

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2023 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2024/2023 EN %	ESTIMATION HORS DROITS 2023 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2024/2023 PÉRIMÈTRE CONSTANT
Île-de-France (hors Paris)	71 944 753	67 367 000	-6,4 %	72 019 432	80 450 000	-16,3 %	71 123 448	-5,3 %
Province	32 554 407	28 610 000	-12,1 %	30 584 090	32 771 000	-12,7 %	29 591 851	-3,3 %
TOTAUX	104 499 160	95 977 000	-8,2 %	102 603 522	113 221 000	-15,2 %	100 715 299	-4,7 %

Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives s'établit à 95 977 000 €, en diminution de 15 % (-17,2 M€) par rapport à l'exercice précédent, essentiellement en raison des 53 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 4,7 %. Cette diminution de valorisation, qui s'explique principalement par des baisses des valeurs métriques, est cohérente avec la tendance du marché national.

Rappelons par ailleurs 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...). Ainsi, les abattements pour ventes « en bloc et occupés » appliqués par les experts sont de l'ordre de 10 % à 18 % par site.

Au 31 décembre 2024, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont inférieures de 8 % à leur prix de revient.

La gestion immobilière

40 logements de CILOGER HABITAT ont été libérés durant l'année 2024 (2 389 m²) et aucun n'a été reloué. Les congés reçus ont été légèrement plus nombreux au premier semestre (21 congés). Le taux de libération annuel des logements avoisine 9 %, contre 15 % en 2023 et 21 % en 2022.

Au 31 décembre 2024, la SCPI compte 179 logements vacants destinés à la vente. Ils représentent 11 370 m², soit 46 % de la superficie restante. Parmi ces logements vacants, 37 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 entre le début et la fin de l'année, passant de 57,26 % à 53,98 %.

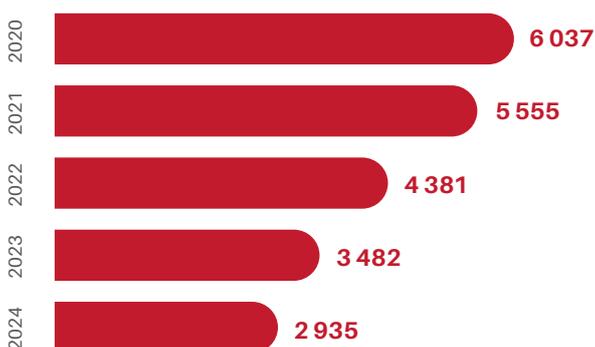
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de 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 2024, le taux d'occupation financier s'établit à 53,98 % (contre 59,66 % au 31 décembre 2023). Calculé sur l'ensemble de l'année 2024, ce taux s'établit à 56,91 % (64,22 % en 2023).

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

Les loyers facturés sur l'exercice 2024 s'établissent à 2 934 737 €, en contraction de 548 k€ (-16 %) par rapport à l'exercice précédent et inférieurs de 34 % à la moyenne sur 5 ans (2020 à 2024).

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



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice reste élevé, eu égard au contexte économique et social, à près de 96 %. Au 31 décembre 2024, 36 % des locataires sont en prélèvement automatique. Des campagnes régulières sont effectuées pour inciter les locataires à opter pour le prélèvement automatique, qui ne peut être qu'une option.

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 144 064 € (0,53 € par part) pour 81 lots privés, soit en moyenne 1 779 € par logement (115 166 € pour 132 logements en 2023).



La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2024 pour atteindre en cumulé la somme de 286 207 €, couvrant 199 dossiers de logements et parkings (locataires présents ou partis).

Cette provision a augmenté en valeur nette de 20 060 €, comparée à celle du 31 décembre 2023. Une dotation complémentaire de 36 876 € et une reprise sur provision de 16 816 € ont été effectuées sur l'exercice. Ce montant recouvre en partie les redevances de charges facturées aux locataires partis. 26 dossiers locatifs sont en procédure judiciaire pour une créance globale de 220 454 €, 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 fonciers, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Au 31 décembre 2024, 206 baux en cours sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élevèrent à 58 844 € (67 822 € en 2023), soit 0,22 € par part et 1,99 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 92 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 77 436 €.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'établit à 1 038 768 €, en diminution de 541 k€ (-34 %) par rapport à l'exercice précédent. Il est principalement impacté par la contraction des loyers de -548 k€ induite par les logements vendus durant l'exercice ou laissés volontairement vacants afin de faciliter leur vente.

Dans un contexte de taux de placements sécurisés toujours positifs, les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie s'élèvent à 346 432 € (195 673 € en 2023).

Le revenu distribué en 2024 s'élève à 3,75 € par part. Cette distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 3,85 €, le report à nouveau est donc abondé à hauteur de 0,10 € par part, soit 26 448 € au total.

Le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 451 820 €, soit 1,67 € par part.

Le taux de distribution 2024, calculé par rapport au prix de souscription initial, est de 0,63 %.

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 PRÉLÈVEMENT ⁽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
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	461,00	7,80	460,67	1,68 %	1,30 %	1,72
2023	441,60	6,00	-	1,30 %	1,00 %	1,57
2024	-	3,75	-	-	0,63 %	1,67

(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 31/12/2020	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
Au 31/12/2024	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⁾
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	-	-
2024	134 976 000	-	269 952	3 006	-	-

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital, réparti entre 3 006 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 associé fondateur) avoisine 91 parts, soit 55 000 € au prix de souscription initial.

□ L'activité du marché secondaire

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 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.

L'engagement fiscal de conservation des parts des associés est arrivé à son terme le 16 juillet 2024. Il est toutefois fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre dans la mesure du possible la fin de la liquidation.

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 (le dernier prix d'exécution, de 400,00 €, date de la confrontation de décembre 2022).

Depuis l'origine, 1 079 parts de CILOGER HABITAT ont été échangées sur le marché secondaire organisé, soit 0,4 % des parts.

Au 31 décembre 2024, 1 513 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 2024 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 CÉSSIONS EN SUSPENS ⁽¹⁾	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CÉSSIONS EN € HT
2020	387	0,14 %	144	5 503
2021	775	0,00 %	84	22 993
2022	304	0,11 %	159	6 412
2023	0	0,00 %	591	3 542
2024	0	0,00 %	1 513	2 616

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



2 – COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2024 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2024	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2023
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	104 499 160	95 977 000	117 213 851	113 221 000
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-8 522 160		-3 992 851	
Total I : Placements immobiliers	95 977 000	95 977 000	113 221 000	113 221 000
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...)	339 836	339 836	296 937	296 937
Créances				
Locataires et comptes rattachés	723 735	723 735	496 384	496 384
Autres créances	10 651 915	10 651 915	10 193 033	10 193 033
Provisions pour dépréciation des créances	-286 207	-286 207	-266 147	-266 147
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	12 888 679	12 888 679	10 975 988	10 975 988
Total III	24 317 958	24 317 958	21 696 196	21 696 196
Passifs d'exploitation				
Provisions générales pour risques et charges	-1 644 469	-1 644 469	-1 644 469	-1 644 469
Dettes				
Dettes financières	-223 808	-223 808	-268 228	-268 228
Dettes d'exploitation	-5 095 017	-5 095 017	-4 616 412	-4 616 412
Dettes diverses	-16 534 390	-16 534 390	-13 826 252	-13 826 252
Total IV	-23 497 684	-23 497 684	-20 355 362	-20 355 362
Comptes de régularisation actif et passif	0	0	0	0
Total V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	96 797 274		114 561 834	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾		96 797 274		114 561 834

(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 2024 (en €)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2023	AFFECTATION RÉSULTAT 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2024
Capital				
Capital souscrit	116 889 216	-	-13 227 648	103 661 568
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				
Écarts de réévaluation	-3 992 851	-	-4 529 309	-8 522 160
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
	810 333	-	-34 051	776 282
Report à nouveau				
	465 186	-39 814	-	425 372
Résultat en instance d'affectation				
	0	-	0	0
Résultat de l'exercice				
	1 579 898	-1 579 898	1 038 768	1 038 768
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent⁽¹⁾				
	-1 619 712	1 619 712	-1 012 320	-1 012 320
TOTAL GÉNÉRAL	114 561 834	0	-17 764 560	96 797 274

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2025.



Le compte de résultat au 31 décembre 2024 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
	31/12/2024	31/12/2023
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	2 934 737	3 482 608
Charges facturées	295 730	420 863
Produits annexes	154 592	21 592
Reprises de provisions pour créances douteuses	16 816	10 262
Total I : Produits immobiliers	3 401 875	3 935 325
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-295 730	-420 863
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-304 035	-202 628
Autres charges immobilières	-1 550 390	-1 288 728
Dépréciation des créances douteuses	-36 876	-32 146
Total II : Charges immobilières	-2 187 031	-1 944 365
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	1 214 844	1 990 960
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	310 662	361 859
Total I : Produits d'exploitation	310 662	361 859
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-746 530	-856 059
Charges d'exploitation de la société	-76 638	-102 463
Diverses charges d'exploitation	-10 002	-10 072
Total II : Charges d'exploitation	-833 170	-968 594
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-522 508	-606 735
Produits financiers		
Autres produits financiers	346 432	195 673
Total I : Produits financiers	346 432	195 673
Charges financières		
Total II : Charges financières	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	346 432	195 673
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)	1 038 768	1 579 898

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. En absence de couverture du bail par l'assurance « Garantie Loyers Impayés », elle est calculée de la manière suivante :

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

- 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 sont incertains.

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 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 justificatif, s'élève à 3 670,04 € sur l'exercice.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2024 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	117 213 851	0	12 714 691	104 499 160
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-3 992 851	0	4 529 309	-8 522 160
TOTAL	113 221 000	0	17 244 000	95 977 000

Actifs immobilisés au 31 décembre 2024

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations financières	296 937	42 899	0	339 836
Dépôts et cautionnements versés	296 937	42 899	0	339 836
TOTAL	296 937	42 899	0	339 836

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2024 (en €)

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 HABITABLES	NOMBRE DE LOGE- MENTS	DATE D'ACQUI- SITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACQUI- SITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
ASNIÈRES- SUR-SEINE (92) 8, allée de Berlin-Spandau	IDF - A	Ap	1 594	25	21/12/2009	30/11/2011	7 666 970	-	7 666 970	7 863 720
NOGENT-SUR- MARNE (94) 8, rond-point du Maréchal Foch	IDF - A	Ap	1 733	32	26/01/2010	15/11/2011	8 394 634	-	8 394 634	9 272 533
MARSEILLE (13) 1/5, quai de la Joliette	PR - B1	Ap	131	3	02/07/2010	02/07/2010	497 306	-	497 306	497 306
PANTIN (93) 11/13, rue Gutenberg	IDF - A	Ap	1 071	13	30/09/2010	20/03/2013	5 005 794	-	5 005 794	5 162 860
ARGENTEUIL (95) 57, rue Henri Barbusse	IDF - A	Ap	1 387	21	30/12/2010	10/06/2013	5 220 574	-	5 220 574	6 021 817
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	4 201 503
MARSEILLE (13) 336/338, avenue de Mazargues	PR - B1	Ap	949	13	20/12/2010	12/12/2012	4 273 425	-	4 273 425	4 273 425
LE PORT- MARLY (78) 32 D, rue du Val André	IDF - A	Ap	722	14	21/12/2010	10/12/2012	3 608 670	-	3 608 670	4 218 938
ARGENTEUIL (95) 23, rue Henri Barbusse	IDF - A	Ap	980	14	23/12/2010	05/07/2012	3 659 308	-	3 659 308	3 888 412
THOIRY (01) 678/704, rue Briand Stresemann	PR - A	Ap	524	7	23/12/2010	04/05/2012	2 096 295	-	2 096 295	2 764 497
CHATOU (78) 12, place Maurice Berteaux	IDF - A	Ap	252	4	30/12/2010	22/10/2012	1 487 754	-	1 487 754	2 473 509
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 « SCSELLIER » ⁽¹⁾	TYPE ⁽²⁾	SURFACE EN M ² HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
LAGNY-SUR-MARNE (77) 57, quai du Prê Long	IDF - A	Ap	1 102	15	05/04/2011	10/01/2013	4 439 781	-	4 439 781	5 357 279
REIMS (51) 3, rue Gêruzez	PR - B2	Ap	510	9	27/07/2011	08/01/2013	1 561 811	-	1 561 811	2 341 030
ANGERS (49) 93, boulevard Germaine Tillion 3/11, rue Joséphine Baker	PR - B2	Ap	1 029	16	21/09/2011	05/03/2013	3 007 621	-	3 007 621	3 242 471
QUINCY-SOUS-SÉNART (91) 8, route de Combs-la-Ville 7, rue de la Marne	IDF - A	Ap	1 116	16	27/09/2011	28/11/2012	3 877 301	-	3 877 301	4 333 719
MAISONS-LAFFITTE (78) 35 bis/45, rue du Mesnil	IDF - A bis	Ap	2 714	46	26/10/2011	11/06/2014	16 477 163	95 198	16 572 361	18 679 375
MARCQ-EN-BARŒUL (59) 73/75, rue de la Concorde - 46/76, rue de l'Ermitage	PR - B1	M	612	6	21/11/2011	10/04/2013	1 860 188	-	1 860 188	2 175 004
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	1 539 879
TALENCE (33) 144, rue Roustaing	PR - B1	Ap	1 744	32	30/11/2011	21/08/2013	6 015 579	-	6 015 579	6 633 797
MONTPELLIER (34) 560, avenue du Mondial de Rugby 2007	PR - B1	Ap	1 147	20	20/12/2011	30/01/2013	3 890 336	10 155	3 900 491	4 139 434
GOLFE JUAN (06) 355, avenue des Courcettes	PR - A	Ap	549	9	11/01/2012	26/02/2013	2 329 009	-	2 329 009	2 329 009
NANTES (44) 26, rue des Grenouilles	PR - B1	Ap	421	8	26/01/2012	18/02/2013	1 462 215	-	1 462 215	1 888 404
MONTPELLIER (34) 530/560, avenue du Mondial de Rugby 2007	PR - B1	Ap	183	3	01/03/2012	13/03/2013	600 098	-	600 098	764 137
FERRIÈRES-EN-BRIE (77) 4D/4C, rue Roger Salengro	IDF - A	Ap	819	14	19/03/2012	23/01/2013	3 368 462	-	3 368 462	4 922 695
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	144	2	10/04/2012	21/12/2012	664 998	-	664 998	1 041 965
TOTAL			24 709	395			104 393 807	105 353	104 499 160	117 213 851

(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 2024 (en €)

CRÉANCES	31/12/2024	31/12/2023	DETTES	31/12/2024	31/12/2023
Créances locataires	723 735	496 384	Dépôts reçus	223 808	268 228
Locataires et comptes rattachés	723 735	496 384	Dettes financières	223 808	268 228
Créances fiscales	246 741	232 374	Locataires créditeurs	168 939	79 215
Syndics	8 615 592	8 307 085	Fournisseurs	4 919 588	4 529 173
Autres débiteurs	1 789 582	1 653 575	Dettes fiscales	6 490	8 025
Autres créances	10 651 915	10 193 033	Dettes d'exploitation	5 095 017	4 616 412
Provisions pour locataires douteux	-286 207	-266 147	Autres dettes d'exploitation	3 452 094	3 321 267
			Associés	13 082 296	10 504 985
Provisions pour dépréciation des créances	-286 207	-266 147	Dettes diverses	16 534 390	13 826 252
TOTAL GÉNÉRAL	11 089 443	10 423 270	TOTAL GÉNÉRAL	21 853 215	18 710 893

État des provisions au 31 décembre 2024 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2023	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2024
Provisions liées aux placements immobiliers					
Risques et charges	1 644 469	0	0	0	1 644 469
Créances douteuses	266 147	36 876	16 816	0	286 207
TOTAL	1 910 616	36 876	16 816	0	1 930 676



Ventilation des charges au 31 décembre 2024 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Impôts et taxes non récupérables	595 400	562 578
Solde de charges de reddition	146 567	19 950
Charges sur locaux vacants	352 208	291 868
Travaux – Remise en état	304 035	202 628
Charges non récupérables	456 215	414 252
Dotations pour créances douteuses	36 876	32 146
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	1 891 301	1 523 501

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Impôts et taxes diverses	43 946	52 701
Charges immobilières refacturables	250 287	367 616
Autres charges refacturables	1 497	546
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	295 730	420 863

CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Honoraires Commissaires aux comptes	13 981	13 444
Cotisations	1 292	1 533
Autres frais	61 365	87 486
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	76 638	102 463

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Rémunération des conseils	10 000	10 000
Charges diverses	2	72
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	10 002	10 072

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2024	2023
Commission de gestion	435 868	494 200
Commissions sur arbitrages	310 662	361 859
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	746 530	856 059

Engagements hors bilan 2024 (en €)

	31/12/2024	31/12/2023
Engagements donnés		
Actifs sous promesse	1 201 517	1 955 149
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	238 124	334 437

3 – LES AUTRES INFORMATIONS

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

Résultats financiers par part (en €)

	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus										
Recettes locatives brutes	22,72	99,99 %	21,03	99,93 %	16,54	91,52 %	12,98	86,27 %	11,44	82,46 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,72	4,82 %	1,28	9,25 %
Produits divers	0,00	0,00 %	0,01	0,06 %	1,53	8,48 %	1,34	8,91 %	1,15	8,29 %
Total	22,72	100,00 %	21,04	100,00 %	18,07	100,00 %	15,05	100,00 %	13,88	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	2,86	12,59 %	2,85	13,54 %	3,79	20,96 %	3,17	21,08 %	2,77	19,93 %
Autres frais de gestion	0,22	0,99 %	0,25	1,18 %	0,56	3,11 %	0,42	2,78 %	0,32	2,32 %
Entretien du patrimoine	0,96	4,21 %	1,03	4,88 %	1,07	5,89 %	0,75	4,98 %	1,13	8,11 %
Charges locatives non récupérables	4,97	21,89 %	4,78	22,70 %	4,85	26,87 %	4,77	31,73 %	5,74	41,38 %
Sous-total charges externes	9,01	39,68 %	8,91	42,30 %	10,27	56,83 %	9,11	60,57 %	9,96	71,75 %
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	-0,14	-0,61 %	3,60	17,10 %	-0,16	-0,89 %	0,08	0,54 %	0,07	0,54 %
Sous-total charges internes	-0,14	-0,61 %	3,60	17,10 %	-0,16	-0,89 %	0,08	0,54 %	0,07	0,54 %
Total des charges	8,87	39,06 %	12,51	59,40 %	10,11	55,94 %	9,19	61,11 %	10,03	72,29 %
RÉSULTAT COURANT	13,85	60,98 %	8,54	40,60 %	7,96	44,06 %	5,85	38,85 %	3,85	27,71 %
Variation du report à nouveau	0,02	0,12 %	-9,46	-44,93 %	-13,84	-76,60 %	-0,15	-0,98 %	0,10	0,73 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	13,83	60,87 %	18,00	85,54 %	21,80	120,66 %	6,00	39,88 %	3,75	27,03 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	13,83	60,87 %	18,00	85,54 %	21,80	120,66 %	5,90	39,21 %	3,35	24,14 %

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 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 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.



4 – 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 contrôle permanent, 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 contrôle 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.

5 – RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 2024.

Depuis le début de l'exercice 2024, 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 13 mars 2024, 19 novembre 2024 et 13 mars 2025.

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.

En 2024, le marché immobilier résidentiel ancien a connu une période de transition et d'ajustement. Cette année a été marquée par un ralentissement de la baisse des prix, qui avait caractérisé le secteur ces dernières années. La principale raison de cette stabilisation réside dans la baisse des taux d'intérêt, rendant les prêts immobiliers moins coûteux et incitant les acheteurs à se lancer dans l'acquisition.

Cependant, lorsque nous écrivons ces lignes, en mars 2025, il n'y a toujours pas de véritable reprise en perspective : le prêt à taux zéro élargi semble insuffisant pour relancer le marché car il ne concerne essentiellement que les ménages les plus modestes, les banques annoncent des taux immobiliers en hausse pour le mois d'avril, et si les prix semblent désormais se stabiliser, les délais de vente dans l'ancien s'allongent.

Sans compter les tensions économiques et géopolitiques qui se multiplient...

□ 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 en phase active de vente depuis 2022.

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.

La vente des logements de notre SCPI suit la tendance du marché résidentiel ancien, baissier depuis 2 ans aussi bien sur les prix que sur le nombre de transactions. Ainsi :

- 53 logements de CILOGER HABITAT ont été vendus durant l'année, contre 61 en 2023 et 66 en 2022 ;
- le prix de vente global de 13,02 M€ en 2024 dégage une plus-value comptable de 277 k€, soit +2 % par rapport au prix de revient comptable, contre +8 % en 2023 et +15 % en 2022.

Sur l'exercice, 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 310 665 €.

Depuis le début de la vente du patrimoine (181 logements pour 41,9 M€), les prix de vente sont globalement supérieurs de 9 % aux prix d'acquisition historiques.

Au 31 décembre 2024, 37 logements vacants font l'objet de prix négociés ou sont sous promesse. Ils laissent augurer un prix de cession de 10,5 M€, supérieur de 10 % au prix de revient comptable.

En tout état de cause, compte tenu de la taille actuelle de notre patrimoine, 395 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 2024, nous avons ainsi reçu la somme totale de 49 € pour les 53 logements vendus.

Depuis le début de la liquidation, nous avons ainsi reçu 164 €, soit un peu plus d'un quart du prix de souscription initial.

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2024 font ressortir une valorisation proche de 96 M€, en contraction de près de 5 % à périmètre constant par rapport à l'année 2023 (en éliminant donc l'incidence des lots vendus en 2024).

Cette contraction reflète la tendance générale du marché et n'est pas imputable 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 2024 complétée des acomptes sur liquidation versés est proche de 523 €, 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 523 € 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 40 logements libérés durant l'année n'a été reloué.

En fin d'année, 179 logements sont vacants, commercialisés à la vente, dont 37 ont trouvé acquéreur.

Signe des tensions observées sur le marché locatif national (difficultés à trouver un logement à louer), le taux de libération annuel de nos logements avoisine 9 %, contre 15 % en 2023 et 21 % en 2022.

Le montant des loyers facturés continue de se réduire d'année en année, impacté par les ventes et les logements laissés vacants : 2,9 M€ en 2024 contre 3,48 M€ en 2023, 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. Même si les contentieux sont en définitive relativement contenus (286 k€ en cumul depuis l'origine des locations) et provisionnés, 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 1 038 768 €, soit 3,85 € par part. Le revenu distribué en 2024, soit 3,75 € par part, étant légèrement inférieur, le différentiel sera porté sur le report à nouveau (réserves).

Au 31 décembre 2024, ce dernier s'établit ainsi, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 1,67 € 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 anecdotique 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.

□ Assemblée Générale Extraordinaire

Notre SCPI est en liquidation depuis le 25 janvier 2022. Les dispositions juridiques nous obligent désormais à proroger cette liquidation tous les ans tant qu'elle n'est pas achevée. La résolution n° 7 porte sur ce point.

Il nous est par ailleurs demandé d'acter dans nos statuts deux évolutions réglementaires issues d'ordonnances de juillet 2024 et mars 2025.

La première, purement technique, concerne les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, calculées par la Société de gestion, qui ne seront plus approuvées annuellement par l'Assemblée Générale (sauf cette dernière année) mais publiées directement par la Société de gestion. Pour notre SCPI, cela n'a aucune réelle incidence.

La seconde est plus capitale, car elle stipule que les participations minimums (quorums) de 25 % pour les Assemblées Générales Ordinaires et de 50 % pour les Extraordinaires ne seront plus nécessaires. Cela nous permettra à l'avenir d'éviter des éventuelles nouvelles convocations d'Assemblées Générales, qui sont génératrices de frais supplémentaires pour notre SCPI et qui, en règle générale, ne modifient pas sensiblement la participation.

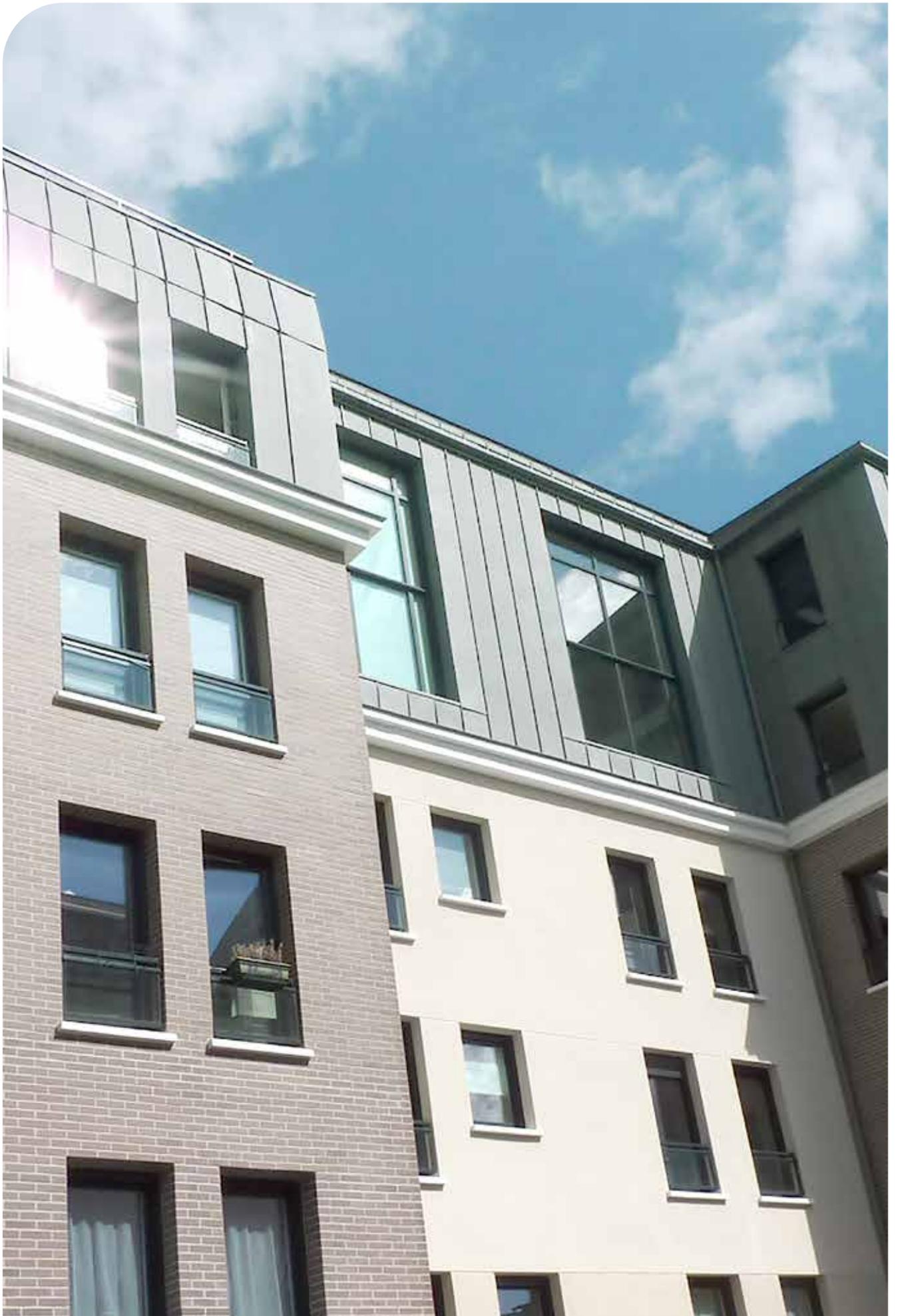
Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

Nous remercions la Société de gestion - Liquidateur 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 ordinaires et extraordinaires qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, les quorums minimums étant toujours applicables, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration.

Pour le Conseil de surveillance
Le Président du Conseil de surveillance
Georges DAUJAT



6 – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale
CILOGER HABITAT - SCPI en liquidation
43, avenue Pierre Mendès France
75113 Paris 13

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 2024, 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 2024 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 SA
Pascal LAGAND
Associé



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale
CILOGER HABITAT - SCPI en liquidation
43, avenue Pierre Mendès France
75113 Paris 13

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 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 2024, 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 2024, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 435 867,99 € ;

- 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 2024, votre SCPI a comptabilisé en charges, une commission de cession d'actifs immobiliers de 310 661,58 € imputée sur le compte de plus ou moins-value.

Paris La Défense
KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé



7 – L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 4 JUIN 2025

ORDRE DU JOUR

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- 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 2024.
- 2 Affectation du résultat.
- 3 Approbation des conventions réglementées.
- 4 Approbation de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution.
- 5 Quitus à donner au Liquidateur.
- 6 Pouvoir aux fins de formalités.

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 7 Prorogation de la liquidation et renouvellement du mandat du Liquidateur.
- 8 Mise en conformité de l'article 22 des statuts avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.
- 9 Mise en conformité des articles 22, 23 et 24 des statuts avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025.



LES RÉOLUTIONS

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

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 2024.

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 1 038 768,22 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 425 371,93 €, forme un revenu distribuable de 1 464 140,15 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 1 012 320,00 € ;
- au report à nouveau, une somme de 451 820,15 €.

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, et conformément à l'article 22 des statuts encore applicable au jour de la présente Assemblée, approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles ont été déterminées par le Liquidateur, à savoir :

- la valeur nette comptable qui ressort à 96 797 274 €, soit 358,57 € pour une part ;
- la valeur de réalisation qui ressort à 96 797 274 €, soit 358,57 € pour une part ;
- la valeur de reconstitution qui ressort à 114 406 854 €, soit 423,80 € pour une part.

Cinquième 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 2024.

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

Sixième 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.

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Liquidateur et du Conseil de surveillance, décide conformément à l'article R. 123-131 du Code de commerce de proroger pour une durée d'une année les opérations de liquidation, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025 et renouveler en conséquence le mandat du Liquidateur dans toutes ses dispositions pour la même durée.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Liquidateur et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, décide de modifier en conséquence l'article 22 des statuts relatif à l'approbation par l'Assemblée Générale des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société comme suit :

« ARTICLE 22 : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux comptes.

*Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices. **et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.***

(...) »

Les autres dispositions de l'article 22 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise le Liquidateur à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Liquidateur et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, sous la condition suspensive du dépôt devant le Parlement d'un projet de loi de ratification de ladite ordonnance dans le délai prévu par l'article 22 de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024, décide de modifier les articles 22, 23 et 24 des statuts relatifs aux Assemblées Générales comme suit :

■ Modification de l'article 22 des statuts

« ARTICLE 22 : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
(...) »

Pour délibérer valablement sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

L'Assemblée Générale Ordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

(...) »

Les autres dispositions de l'article 22 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise le Liquidateur à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

■ Modification de l'article 23 des statuts

« ARTICLE 23 : ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

(...) »

Les autres dispositions de l'article 23 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise le Liquidateur à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

■ Modification de l'article 24 des statuts

« ARTICLE 24 : CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit. Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de gestion, pour faire connaître par écrit leur vote.

Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de gestion procède après un intervalle de six jours à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.
(...) »

Les autres dispositions de l'article 24 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise le Liquidateur à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.



□ CILOGER HABITAT

Société Civile de Placement Immobilier

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 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:

