



RAPPORT ANNUEL
2025
IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

CILOGER HABITAT

SCPI DE TYPE « SCELLIER »
EN COURS DE LIQUIDATION



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION LIQUIDATEUR AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €

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 »

■ **Siège social :**

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Présidente

Madame Vanessa ROUX-COLLET

Directeur général délégué

Monsieur Pierre-Emmanuel JUILLARD

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 Emmanuel LEJEUNE

Monsieur François PANCHEVRE

Madame Claire RINGWALD

Monsieur Thierry VIAROUGE

Commissaire aux comptes

■ **Titulaire :**

KPMG SA,
représenté par Monsieur Pascal LAGAND

Expert externe en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE



SOMMAIRE

1	RAPPORT DE GESTION 4	4
	■ Éditorial..... 4	
	■ Les données essentielles au 31 décembre 2025..... 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 dit « Taxonomie »..... 27	
4	ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 28	
5	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 29	
6	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 31	
	■ Le rapport sur les comptes annuels..... 31	
	■ Le rapport spécial sur les conventions réglementées..... 33	
7	L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 2 JUIN 2026 34	
	■ Ordre du jour..... 34	
	■ Les résolutions..... 34	

ÉDITORIAL



Antoine BARBIÈRE
Directeur d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de CILOGER HABITAT, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2025.

□ Dans l'ensemble, au cours des 15 dernières années, nous avons assisté à une hausse des prix de l'immobilier résidentiel dans de nombreuses régions, en particulier dans les grandes métropoles et les zones urbaines attractives. Cette augmentation des prix a été alimentée par une forte demande, une croissance économique, des politiques d'urbanisation et des facteurs tels que l'augmentation de la population et l'évolution des modes de vie.

Cependant, cette tendance a été accompagnée de périodes de volatilité et de ralentissements, notamment en raison de crises économiques et géopolitiques qui ont eu un impact significatif sur le marché immobilier. Ainsi, celle liée à l'invasion de l'Ukraine en 2022 a entraîné une nette contraction des prix avec une volatilité accrue due à l'inflation et à la remontée progressive des taux d'intérêt.

Le marché français de l'immobilier résidentiel ancien a toutefois retrouvé des signes de vitalité en 2025. L'année a été marquée par une reprise des transactions, atteignant 951 000 ventes, soit une hausse de 12,5 % par rapport à 2024, égalant ainsi les niveaux de 2017. Cette performance est attribuée à une conjonction favorable : la maîtrise des prix et la stabilisation des taux d'intérêt autour de 3 %.

Cette dynamique se traduit par une légère augmentation des prix des logements anciens, de 1,1 % au niveau national, avec une tendance plus marquée pour les appartements (+1,5 %) que pour les maisons (+0,8 %). En Île-de-France, la progression est de 0,7 % (+1,2 % pour les appartements, -0,4 % pour les maisons), tandis que les autres régions affichent une hausse de 1,2 %.

Cette reprise, légère, ne gomme cependant pas les difficultés persistantes d'accès à la propriété, notamment pour les ménages modestes et les primo-accédants. Les taux d'emprunts immobiliers, bien que stabilisés, demeurent supérieurs aux niveaux d'avant 2022. L'augmentation des mensualités de remboursement de prêt et l'exigence accrue des banques en matière d'apport personnel (représentant environ 17 % du budget d'achat en moyenne nationale et plus de 130 000 € à Paris) rendent l'acquisition plus ardue.

Les prévisions pour 2026 suggèrent une continuité de ces tendances, avec un volume de transactions stable et des prix en légère hausse. Mais le marché reste fragile et soumis à de nombreuses incertitudes. Ainsi, au moment de la rédaction du présent rapport, il est encore trop tôt pour discerner les répercussions sur le contexte économique global, et par extension sur les différents marchés immobiliers, du conflit au Moyen-Orient.

□ 2025 marque une amélioration progressive également pour une partie des fonds immobiliers grand public, après deux années difficiles. La collecte nette des SCPI augmente nettement (+29 % sur un an à 4,6 Mds€), tirée par des souscriptions importantes, proche des niveaux pré-crise. Les SCPI diversifiées dominent la collecte brute (65 %), suivies des bureaux (24 %) et des segments sectoriels.

Au 31 décembre 2025, la capitalisation des SCPI s'établit à 89 Mds€, en hausse de 0,6 % sur un an.

Toujours en fin d'année, le stock de parts en attente s'élève à 2,8 Md€ (3,1 % de la capitalisation), concentré sur 15 SCPI gérées par 7 sociétés. Le marché secondaire reste néanmoins actif avec 967 M€ échangés sur l'année (1,1 % de la capitalisation).

Le taux de distribution moyen des SCPI ressort à 4,91 % en 2025, en hausse de 0,19 point par rapport à 2024. La moitié des véhicules maintiennent ou augmentent leurs distributions et l'autre moitié les réduisent d'environ 10 % en moyenne.

La performance globale des SCPI en 2025 est positive (+1,46 %), soutenue par des gains dans les segments diversifiés (+6,3 %), logistique et locaux d'activité (+5,8 %), et commerces (+4,1 %). Les prépondérances santé/éducation et résidentiel affichent des performances négatives en raison de réévaluations de parts.

Quant aux OPCI grand public, ils enregistrent une baisse de décollecte (-36 % par rapport à 2024) et une résilience de la performance (+0,9 %). L'actif net total s'établit à 11 Mds€, en repli de 12 % sur l'année.

□ Concernant CILOGER HABITAT, l'évolution du marché a eu un impact certain sur le bilan financier et le rythme des ventes. Sur les 576 logements constituant son patrimoine d'origine, 448 restaient en effet à vendre en début d'année 2024 (78 % du patrimoine) et 395 en début d'année 2025 (69 %).

■ En phase avec la reprise du marché, CILOGER HABITAT a négocié et cédé 69 logements durant l'exercice (53 en 2024 et 61 en 2023).

Dans un contexte où les conditions de marché ont néanmoins encore imposé d'être très réactif, voire proactif, sur les prix des logements commercialisés pour rester cohérent avec les prix métriques du marché et rencontrer la demande, le total des ventes actées en 2025 s'élève à 18,4 M€, montant supérieur de 4 % à la valeur comptable d'origine et de 5 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2024.

Une plus-value comptable globale, avant rémunération du Liquidateur, de 769 414 € (2,85 € par part) a été dégagée. En fin d'année, sur les 326 logements encore en patrimoine, 39 appartements sont en cours de vente pour un prix de vente total de 10,8 M€ supérieur de 10 % au prix de revient. L'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié) atteint 50 % du patrimoine.

Depuis le début de la vente du patrimoine, CILOGER HABITAT a cédé 250 logements pour près de 64 M€, supérieur de 8 % au prix de revient.

■ Les remboursements de capital, initiés en 2022, ont été poursuivis. Un montant de 66 € par part a été mis en paiement au titre des ventes réalisées au cours des quatre trimestres 2025.

Au total, depuis les premières ventes de logements, 230 € ont été remboursés aux associés, soit 38 % du prix de souscription initial (600 €) et 42 % 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 2025 font ressortir une valorisation de 79,13 M€ en diminution de 18 % (-16,8 M€) par rapport à l'exercice précédent, en raison des 69 logements vendus durant l'exercice.

À périmètre constant, c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une progression annuelle de 0,8 %. Cette évolution positive de valorisation, caractérisée par une légère reprise des valeurs métriques sur certains sites, s'inscrit globalement dans la tendance du marché national.

■ Durant l'année, 45 logements de CILOGER HABITAT ont été libérés et aucun n'a été reloué. 162 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 2,43 M€, en contraction de 500 k€ par rapport à l'exercice précédent, et inférieurs de 35 % à la moyenne sur 5 ans (2021 à 2025).

■ Le résultat de l'exercice s'établit à -45 k€, en diminution de 1 084 k€ par rapport à l'exercice précédent, principalement en raison de la baisse des loyers précitée et d'une régularisation de reddition de charges sur exercices antérieurs, qui pèse pour près de 400 k€ sur le résultat.

Un revenu brut de 1,50 € par part, prélevé entièrement sur le report à nouveau (réserves), a été mis en distribution au titre de l'exercice 2025. À l'issue, le report à nouveau s'élève à 2 159 €.

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, à l'identique de l'année dernière, nous vous proposons, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire**, 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.

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 2025

Chiffres clés

- Date de création :
22 avril 2009
- En liquidation :
depuis le 25 janvier 2022
- Nombre de parts :
269 952
- Nombre d'associés :
3 034
- Capitaux collectés :
161 971 200 €
- Valeur de réalisation :
79 640 837 €
(soit 295,02 €/part)
- Revenu brut distribué
2025 par part :
1,50 €
- Remboursements
de capital 2025
par part :
66 €
- Remboursements
de capital cumulés
par part :
230 €

Patrimoine

- Logements acquis :
576
- Logements vendus :
250
- Logements
en patrimoine :
326
- Indicateur de liquidation
(en % du nombre
de logements) :
50 %





▣ Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2025/2024
Valeur comptable	79 640 837	295,02	-17,72 %
Valeur vénale / expertise	79 135 000	293,14	-17,55 %
Valeur de réalisation	79 640 837	295,02	-17,72 %
Valeur de reconstitution	94 559 549	350,28	-17,35 %

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

Année	Résultat	Distribution	Report à nouveau
2021	8,54	18,00	1,56
2022	7,96	7,80	1,72
2023	5,85	6,00	1,57
2024	3,85	3,75	1,67
2025	-0,17	1,50	0,00

Résultat
 Distribution
 Report à nouveau

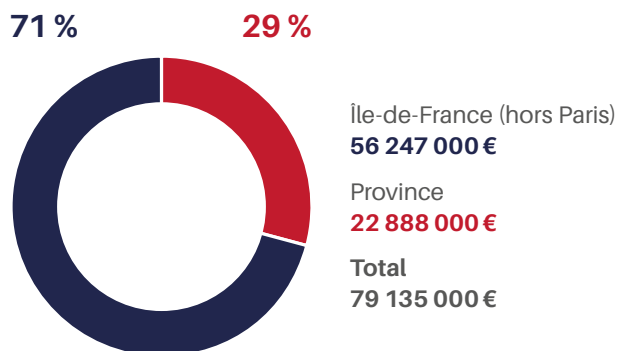
▣ Remboursements de capital et prix de souscription (en €/part)

2022	62	
2023	53	
2024	49	
2025	66	
Cumul	230	600

Remboursements de capital
 Prix de souscription

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

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



Le patrimoine résiduel de CILOGER HABITAT est composé de 326 logements localisés sur 28 sites, soit :

- 321 appartements et 5 maisons ;
- 82 logements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation) et 20 logements THPE (Très Hautes Performances Énergétiques), soit 31 % du nombre de logements encore en patrimoine.

Les cessions du patrimoine

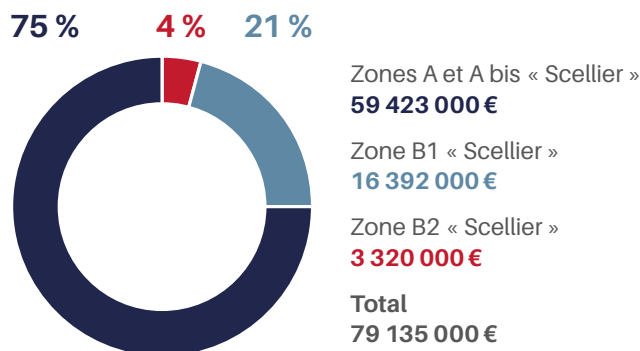
L'Assemblée Générale Extraordinaire de CILOGER HABITAT en date du 25 janvier 2022 a décidé la dissolution anticipée de la Société à compter de cette même date. Elle a nommé la Société de gestion, AEW, en qualité de Liquidateur, pour la durée de la liquidation. Initiée fin 2021, la vente du patrimoine est entrée dans sa phase active depuis 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 2025, les 158 logements vacants que compte la SCPI (50 % de la superficie restante) sont concernés par cette stratégie.

Par ailleurs, en fonction des opportunités, les logements peuvent être vendus à leurs locataires, après la mise œuvre des procédures d'accords collectifs lorsqu'elles sont requises, ou vendus occupés à des investisseurs locatifs.

Dans un contexte où les conditions de marché ont encore 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 69 logements vacants (68 appartements et 1 maison).



Il totalise 20 581 m², localisés à 64 % en région parisienne et 36 % en province.

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

Le total des ventes actées en 2025 s'élève à 18 392 432 €, montant supérieur de 4,4 % à la valeur comptable d'origine et de 5,2 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2024.

Une plus-value comptable globale, avant rémunération du Liquidateur, de 769 414 € (2,85 € par part) a été dégagée, soit +4,3 % par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles.

Compte tenu des différents abattements applicables, 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 440 375 € TTC.

Par ailleurs, en fin d'année, 39 appartements sont négociés à la vente ou font l'objet d'une promesse notariée (dont 6 à leurs locataires), pour un prix de vente total de 10,8 M€ supérieur de 10 % au prix de revient.

Au 31 décembre 2025, le solde du compte de plus-values enregistré est de 1 105 321 € (4,09 € par part).



Ventes du patrimoine réalisées en 2025 (en €)

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « SCELLIER » ⁽¹⁾	TYPE ⁽²⁾	SURFACE EN M ² HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	PRIX D'ACHAT HORS DROITS À LA LIVRAISON	PRIX DE VENTE ACTÉ	IMPÔT PLUS-VALUES	PLUS OU MOINS-VALUE COMP-TABLE	COMMISSION DE CESSION DE FIXE TTC	ÉCART PRIX DE VENTE/ PRIX D'ACHAT HORS DROITS	ÉCART PRIX DE VENTE/ EXPERTISE 31/12/2024
ASNIÈRES-SUR-SEINE (92) 8, allée de Berlin-Spandau	IDF - A	Ap	150	3	719 650	1 003 289	—	283 639	23 989	39 %	16 %
NOGENT-SUR-MARNE (94) 8, rond-point du Maréchal Foch	IDF - A	Ap	160	4	777 329	901 703	—	124 373	21 283	16 %	2 %
PANTIN (93) 11/13, rue Gutemberg	IDF - A	Ap	271	4	1 267 196	1 714 563	—	447 367	40 654	35 %	23 %
ARGENTEUIL (95) 57, rue Henri Barbusse	IDF - A	Ap	68	1	256 207	212 621	—	-43 586	5 093	-17 %	0 %
LE-PERREUX-SUR-MARNE (94) 26, rue Claude Jean Romain	IDF - A	Ap	123	2	570 449	653 057	—	82 608	15 650	14 %	4 %
LE-PORT-MARLY (78) 32 D, rue du Val André	IDF - A	Ap	178	4	890 432	873 646	—	-16 786	20 881	-2 %	4 %
ARGENTEUIL (95) 23, rue Henri Barbusse	IDF - A	Ap	74	1	278 064	196 401	—	-81 663	4 694	-29 %	-13 %
THOIRY (01) 678/704, rue Briand Stresemann	PR - A	Ap	377	5	1 483 187	1 673 585	—	190 398	40 120	13 %	10 %
CHATOU (78) 12, place Maurice Berteaux	IDF - A	Ap	113	2	665 017	715 944	—	50 928	17 132	8 %	8 %
YERRES (91) 22, rue de la Sablière 103, rue Raymond Poincaré	IDF - A	Ap	399	6	1 534 478	1 381 579	—	-152 899	33 067	-10 %	-9 %
LAGNY-SUR-MARNE (77) 57, quai du Pré Long	IDF - A	Ap	219	4	1 031 630	942 815	—	-88 816	22 507	-9 %	3 %

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « SCELLIER » ⁽¹⁾	TYPE ⁽²⁾	SURFACE EN M ² HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	PRIX D'ACHAT HORS DROITS À LA LIVRAISON	PRIX DE VENTE ACTÉ	IMPÔT PLUS-VALUES	PLUS OU MOINS-VALUE COMP-TABLE	COMMISSION DE CESSION DE FIXE TTC	ÉCART PRIX DE VENTE/ PRIX D'ACHAT HORS DROITS	ÉCART PRIX DE VENTE/ EXPERTISE 31/12/2024
REIMS (51) 3, rue Géruzez	PR - B2	Ap	144	2	295 291	302 652	—	7 361	7 108	2 %	20 %
QUINCY-SOUS-SÉNART (91) 8, route de Combs-la-Ville 7, rue de la Marne	IDF - A	Ap	103	2	359 434	327 980	—	-31 454	7 854	-9 %	6 %
MAISONS-LAFITTE (78) 35 bis/45, rue du Mesnil	IDF - A bis	Ap	455	6	2 774 678	2 763 107	—	-11 571	65 697	0 %	2 %
MARCQ-EN-BARCEUL (59) 73/75, rue de la Concorde 46/76 rue de l'Ermitage	PR - B1	M	104	1	316 827	321 497	—	4 670	7 696	1 %	20 %
NICE (06) 9, rue des Combattants en Afrique du Nord 4, rue Piétri	PR - A	Ap	46	1	212 286	182 342	—	-29 944	4 335	-14 %	-9 %
TALENCE (33) 144, rue Roustaing	PR - B1	Ap	498	10	1 718 890	1 918 426	—	199 536	45 856	12 %	13 %
MONTPELLIER (34) 560, avenue du Mondial de Rugby 2007	PR - B1	Ap	172	3	583 957	470 250	—	-113 707	11 257	-19 %	2 %
GOLFE-JUAN (06) 355, avenue des Courcettes	PR - A	Ap	251	4	1 065 797	1 010 558	—	-55 239	24 232	-5 %	-7 %
FERRIÈRES-EN-BRIE (77) 4D/4C, rue Roger Salengro	IDF - A	Ap	100	2	411 890	427 185	—	15 295	10 027	4 %	-1 %
SAINT-HERBLAIN (44) 44, rue Théophile Guillou	PR - B1	Ap	128	2	410 329	399 232	—	-11 097	9 582	-3 %	8 %
TOTAL			4 136	69	17 623 018	18 392 432	0	769 414	438 712	4,4 %	5,2 %

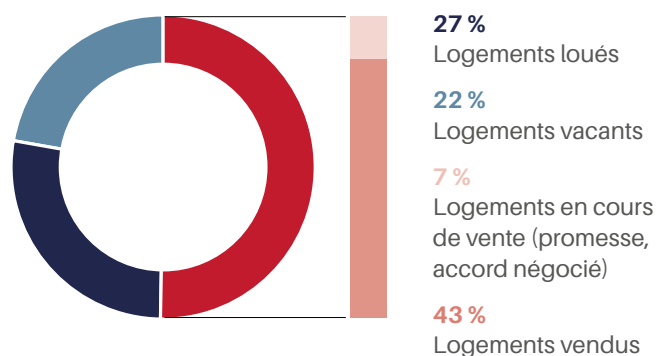
(1) IDF : Île-de-France (hors Paris) – PR : Province – A – A bis – B1 : zones « Scellier ».

(2) Ap : appartements – M : maisons.

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, CILOGER HABITAT a cédé 250 logements (43 % du nombre historique de logements et 41 % de la surface historique) pour un prix de vente global de 64 M€, supérieur de 8 % 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 50 %.

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

- 8,00 € par part ont été versés en avril 2025 au titre des ventes réalisées durant le premier trimestre de l'exercice ;
- 18,00 € par part ont été versés en juillet 2025 au titre des ventes réalisées durant le deuxième trimestre de l'exercice ;
- 23,00 € par part ont été versés en octobre 2025 au titre des ventes réalisées durant le troisième trimestre de l'exercice ;

Les remboursements, d'un montant total de 17 816 832 € (66,00 € par part) sur l'exercice, sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des usufruitiers pour les parts démembrées.

Au total, depuis les premières ventes de logements, 230,00 € ont été remboursés aux associés, soit 38 % du prix de souscription initial (600 €) et 42 % du prix de revient historique du patrimoine.

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

Année	Prix de vente acté	Remboursements de capital	Prix de souscription
2021	0,50	0	
2022	64,03	62	
2023	56,19	53	
2024	48,25	49	
2025	68,13	66	
Cumul	237,10	230	600

Prix de vente acté
 Remboursements de capital
 Prix de souscription

L'emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2024	DURANT L'ANNÉE 2025	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	130 656 768	-17 816 832	112 839 936
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	776 282	329 039	1 105 321
- Commissions de souscription	-26 565 436	—	-26 565 436
- Achat d'immeubles	-146 355 733	—	-146 355 733
+ Vente d'immeubles	41 856 573	17 623 018	59 479 591
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	368 454	135 225	503 678

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 503 678 € au 31 décembre 2025.

▣ Valeurs significatives du patrimoine

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée Générale du 17 juin 2022, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI CILOGER HABITAT, conformément à la loi.

Chaque actif immobilier de la SCPI a été valorisé selon les méthodes de 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 31/12/2025 (en €)

Coût historique des terrains et des constructions locatives	86 876 142
Valeur comptable nette	86 876 142
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	79 135 000

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	83 127 851	—	—
Autres éléments d'actifs	-3 487 014	505 837	505 837
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	—	79 135 000	—
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	—	—	84 975 995
Commission de souscription théorique	—	—	9 077 717
Total global	79 640 837	79 640 837	94 559 549
Nombre de parts	269 952	269 952	269 952
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	295,02	295,02	350,28

□ État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2025

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2025 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2025 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE/PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2025 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2025/2024 EN %	ESTIMATION HORS DROITS 2024 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2025/2024 PÉRIMÈTRE CONSTANT
Île-de-France (hors Paris)	60 554 488	56 247 000	-7,1	60 410 163	67 367 000	-16,5	55 754 961	0,9
Province	26 321 654	22 888 000	-13,0	24 565 832	28 610 000	-20,0	22 740 062	0,7
TOTAUX	86 876 142	79 135 000	-8,9	84 975 995	95 977 000	-17,5	78 495 022	0,8

Au 31 décembre 2025, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives s'établit à 79 135 000 € en diminution de 18 % (-16,8 M€) par rapport à l'exercice précédent, en raison des 69 logements vendus durant l'exercice.

À périmètre constant, c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une progression annuelle de 0,8 %. Cette évolution positive de valorisation, caractérisée par une légère reprise des valeurs métriques sur certains sites, s'inscrit globalement dans la tendance du marché national.

□ La gestion immobilière

45 logements de CILOGER HABITAT ont été libérés durant l'année 2025 (2 895 m²) et aucun n'a été reloué. Les congés reçus ont été légèrement plus nombreux au second semestre (24 congés). Le taux de libération annuel des logements avoisine 11 % contre 9 % en 2024, 15 % en 2023 et 21 % en 2022.

Au 31 décembre 2025, la SCPI compte 158 logements vacants destinés à la vente. Ils représentent 10 306 m², soit la moitié de la superficie restante, et des loyers estimés à 2,26 M€ en rythme annuel. Parmi ces logements vacants, 33 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 53,98 % à 48,67 %.

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 exclure de logements (vacants pour travaux par exemple).

Au quatrième trimestre 2025, le taux d'occupation financier s'établit à 51,34 % (contre 53,98 % au 4^e trimestre 2024). Calculé sur l'ensemble de l'année 2025, ce taux s'établit à 51,90 % (56,91 % en 2024).

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

Les loyers facturés sur l'exercice 2025 s'établissent à 2 435 241 €, en contraction de 500 k€ (-17 %) par rapport à l'exercice précédent, et inférieurs de 35 % à la moyenne sur 5 ans (2021 à 2025). Près d'un tiers des locataires sont en prélèvement automatique.

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 occupé » appliqués par les experts sont compris selon les localisations entre 10 % et 18 %.

Au 31 décembre 2025, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont inférieures de 9 % à leur prix de revient.

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



L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la vente du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 77 618 € (0,29 € par part) pour 63 lots privatifs, soit en moyenne 1 232 € par logement (1 779 € en moyenne pour 81 logements en 2024).

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2025 pour atteindre en cumulé la somme de 265 481 € couvrant 195 dossiers de logements et parkings (locataires présents ou partis).

Cette provision a diminué en valeur nette de 20 727 € comparée à celle du 31 décembre 2024. Une dotation complémentaire de 20 994 € et une reprise sur provision de 41 721 € ont été effectuées sur l'exercice. Ce montant recouvre en partie les redditions de charges facturées aux locataires partis. 28 dossiers locatifs sont en procédure judiciaire pour une créance globale de 205 165 €, provisionnée à 100 % en créances douteuses.

Sur l'exercice, 164 baux, pour un montant de loyers et charges de 2 612 k€, ont été couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI). Les cotisations afférentes s'élèvent à 51 505 € (58 532 € en 2024), soit 0,19 € par part. Les impayés de 17 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 60 902 €.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'établit à -44 734 €, en diminution de 1 084 k€ par rapport à l'exercice précédent.

Il est principalement impacté :

- d'une part, par la contraction des loyers de -500 k€ induite par les logements vendus durant l'exercice ou laissés volontairement vacants afin de faciliter leur vente ;
- d'autre part, par une régularisation de reddition de charges sur exercices antérieurs d'un administrateur de biens, qui pèse pour près de 400 k€ sur le résultat. Ce type de régularisation, positive ou négative, n'est pas un acte de gestion isolé et s'observe relativement fréquemment dans une SCPI de logements.

Parallèlement, dans un contexte de resserrement des taux de placement sécurisé, toujours positifs mais en phase de stabilisation, les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie s'élèvent à 191 689 €, contre 346 432 € en 2024 (-155 k€).

Le revenu distribué en 2025 s'élève à 1,50 € par part. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de -0,17 €. Elle a donc entièrement été assurée par un prélèvement sur le report à nouveau (réserves).

Le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 2 159 €.

Le taux de distribution 2025, calculé par rapport au prix de souscription initial, est de 0,25 %.

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 €)

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ⁽¹⁾	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ⁽²⁾	TAUX DE DISTRIBUTION EN % ⁽³⁾	TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION EN % ⁽⁴⁾	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
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
2025	—	1,50	220,80	—	0,25 %	0,00

(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 31/12/2021	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
AU 31/12/2025	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⁾
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	—	—
2025	134 976 000	—	269 952	3 034	—	220,80

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital, réparti entre 3 034 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.

Il est 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.

Sur les quatre confrontations trimestrielles de l'exercice, seules celles de septembre et de décembre ont donné lieu à transactions. Au total, 110 parts ont été échangées, pour un montant de 24 288 €.

Le prix d'exécution fixé lors de la confrontation de décembre s'établit à 200,00 € (prix acheteur de 220,80 €).

Il présente une décote de 32 % par rapport à la valeur de réalisation de la société (295,02 €).

Depuis l'origine, 1 833 parts de CILOGER HABITAT ont été échangées sur le marché secondaire organisé, soit 0,7 % des parts.

Au 31 décembre 2025, 1 303 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 2025 est constituée de commissions d'acquisition de parts sur le marché secondaire et de frais de dossier 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 CSSIONS EN SUSPENS ⁽¹⁾	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CSSIONS EN € HT
2021	775	0,04 %	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
2025	110	0,04 %	1 303	4 231

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

2 COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2025 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	Valeurs bilantielles 31/12/2025	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2025	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2024
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	86 876 142	79 135 000	104 499 160	95 977 000
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-7 741 142		-8 522 160	
Total I : Placements immobiliers	79 135 000	79 135 000	95 977 000	95 977 000
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...)	266 903	266 903	339 836	339 836
Créances				
Locataires et comptes rattachés	666 421	666 421	723 735	723 735
Autres créances	7 077 299	7 077 299	10 651 915	10 651 915
Provisions pour dépréciation des créances	-265 481	-265 481	-286 207	-286 207
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	8 722 748	8 722 748	12 888 679	12 888 679
Total III	16 467 890	16 467 890	24 317 958	24 317 958
Passifs d'exploitation				
Provisions générales pour risques et charges	0	0	-1 644 469	-1 644 469
Dettes				
Dettes financières	-172 424	-172 424	-223 808	-223 808
Dettes d'exploitation	-4 130 380	-4 130 380	-5 095 017	-5 095 017
Dettes diverses	-11 659 249	-11 659 249	-16 534 390	-16 534 390
Total IV	-15 962 053	-15 962 053	-23 497 684	-23 497 684
Comptes de régularisation actif et passif				
Total V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	79 640 837	—	96 797 274	—
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾	—	79 640 837	—	96 797 274

(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 2025 (en €)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2024	AFFECTATION RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2025
Capital				
Capital souscrit	103 661 568	—	-17 816 832	85 844 736
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	-8 522 160	—	781 018	-7 741 142
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
	776 282	—	329 039	1 105 321
Report à nouveau	425 372	26 448	—	451 820
Résultat de l'exercice	1 038 768	-1 038 768	-44 734	-44 734
Acomptes sur distribution⁽¹⁾	-1 012 320	1 012 320	-404 928	-404 928
TOTAL GÉNÉRAL	96 797 274	0	-17 156 437	79 640 837

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2026.



Le compte de résultat au 31 décembre 2025 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
	31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	2 435 241	2 934 737
Charges facturées	217 775	295 730
Produits annexes	212 878	154 592
Reprises de provisions pour créances douteuses	41 721	16 816
Total I : Produits immobiliers	2 907 615	3 401 875
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-217 775	-295 730
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-190 920	-304 035
Autres charges immobilières	-2 155 330	-1 550 390
Dépréciation des créances douteuses	-20 994	-36 876
Total II : Charges immobilières	-2 585 020	-2 187 031
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	322 596	1 214 844
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	0	310 662
Total I : Produits d'exploitation	0	310 662
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-344 190	-746 530
Charges d'exploitation de la société	-204 821	-76 638
Diverses charges d'exploitation	-10 007	-10 002
Total II : Charges d'exploitation	-559 018	-833 170
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-559 018	-522 508
Produits financiers		
Autres produits financiers	191 689	346 432
Total I : Produits financiers	191 689	346 432
Charges financières		
Total II : Charges financières	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	191 689	346 432
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)	-44 734	1 038 768

□ L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

□ Base de préparation des comptes sociaux

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes sociaux ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices.

L'exercice a une durée de douze mois recouvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

Seules sont exprimées les informations significatives.

□ Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 en ce qui concerne les principes comptables applicables portent sur :

- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1^{er} janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de comptes applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31 décembre 2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31 décembre 2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Ci-après, un tableau mentionnant les impacts du changement de réglementation précisant les postes concernés du compte de résultat :

Changement de réglementation comptable

	31/12/2025 PUBLIÉE	31/12/2025 PROFORMA	31/12/2024
Transfert de charges d'exploitation (sur frais de cession)	0,00	440 375,29	310 661,58
Commissions de la Société de gestion (arbitrage)	—	440 375,29	310 661,58

□ Informations sur les règles générales d'évaluation

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des valeurs liquidatives. Les dépenses liées à la remise en état des immeubles de nature à augmenter la valeur locative du bien sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

□ Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles

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

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

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

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

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

□ Informations diverses

Prime d'émission

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

Provision pour gros entretien

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

Gestion locative

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

Locataires

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

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

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

- DP = dotation à la provision
- AL = arriéré de loyer
- AC = arriéré de charges

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatif, s'élève à 4 798,20 € sur l'exercice.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2025 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	104 499 160	0	17 623 018	86 876 142
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-8 522 160	0	-781 018	-7 741 142
TOTAL	95 977 000	0	16 842 000	79 135 000

Actifs immobilisés au 31 décembre 2025 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations financières	339 836	—	—	266 903
Dépôts et cautionnements versés	339 836	4 350	77 282	266 903
TOTAL	339 836	4 350	77 282	266 903

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2025 (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 « État synthétique du patrimoine » 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 LOGEMENTS	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2025	PRIX DE REVIENT 2024
ASNIÈRES-SUR-SEINE (92) 8, allée de Berlin-Spandau	IDF - A	Ap	1 445	22	30/11/2011	6 947 320	—	6 947 320	7 666 970
NOGENT-SUR-MARNE (94) 8, rond-point du Maréchal Foch	IDF - A	Ap	1 573	28	15/11/2011	7 617 304	—	7 617 304	8 394 634
MARSEILLE (13) 1/5, quai de la Joliette	PR - B1	Ap	131	3	02/07/2010	497 306	—	497 306	497 306
PANTIN (93) 11/13, rue Gutemberg	IDF - A	Ap	800	9	20/03/2013	3 738 597	—	3 738 597	5 005 794
ARGENTEUIL (95) 57, rue Henri Barbusse	IDF - A	Ap	1 319	20	10/06/2013	4 964 367	—	4 964 367	5 220 574
LE-PERREUX-SUR-MARNE (94) 26, rue Claude Jean Romain	IDF - A	Ap	784	13	09/11/2012	3 631 054	—	3 631 054	4 201 503
MARSEILLE (13) 336/338, avenue de Mazargues	PR - B1	Ap	949	13	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	544	10	10/12/2012	2 718 239	—	2 718 239	3 608 670

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « SCCELLIER » ⁽¹⁾	TYPE ⁽²⁾	SURFACE EN M ² HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2025	PRIX DE REVIENT 2024
ARGENTEUIL (95) 23, rue Henri Barbusse	IDF - A	Ap	905	13	05/07/2012	3 381 244	—	3 381 244	3 659 308
THOIRY (01) 678/704, rue Briand Stresemann	PR - A	Ap	147	2	04/05/2012	613 108	—	613 108	2 096 295
CHATOU (78) 12, place Maurice Berteaux	IDF - A	Ap	139	2	22/10/2012	822 738	—	822 738	1 487 754
YERRES (91) 22, rue de la Sablière 103, rue Raymond Poincaré	IDF - A	Ap	584	9	04/07/2012	2 242 166	—	2 242 166	3 776 644
LAGNY-SUR-MARNE (77) 57, quai du Pré Long	IDF - A	Ap	883	11	10/01/2013	3 554 340	—	3 554 340	4 439 781
REIMS (51) 3, rue Géruzez	PR - B2	Ap	366	7	08/01/2013	1 120 329	—	1 120 329	1 561 811
ANGERS (49) 93, boulevard Germaine Tillion 3/11, rue Joséphine Baker	PR - B2	Ap	1 029	16	05/03/2013	3 007 621	—	3 007 621	3 007 621
QUINCY-SOUS-SÉNART (91) 8, route de Combs-la-Ville 7, rue de la Marne	IDF - A	Ap	1 012	14	28/11/2012	3 517 866	—	3 517 866	3 877 301
MAISONS-LAFITTE (78) 35 bis/45, rue du Mesnil	IDF - A bis	Ap	2 259	40	11/06/2014	13 718 453	79 230	13 797 683	16 572 361
MARCQ-EN-BARCEUL (59) 73/75, rue de la Concorde 46/76, rue de l'Ermitage	PR - B1	M	508	5	10/04/2013	1 543 361	—	1 543 361	1 860 188
CROIX (59) 253, rue des Ogiers	PR - B1	Ap	608	9	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	289	6	30/10/2013	1 327 593	—	1 327 593	1 539 879
TALENCE (33) 144, rue Roustaing	PR - B1	Ap	1 245	22	21/08/2013	4 296 690	—	4 296 690	6 015 579
MONTPELLIER (34) 560, avenue du Mondial de Rugby 2007	PR - B1	Ap	975	17	30/01/2013	3 307 892	8 642	3 316 534	3 900 491
GOLFE-JUAN (06) 355, avenue des Courcettes	PR - A	Ap	297	5	26/02/2013	1 263 212	—	1 263 212	2 329 009
NANTES (44) 26, rue des Grenouilles	PR - B1	Ap	421	8	18/02/2013	1 462 215	—	1 462 215	1 462 215
MONTPELLIER (34) 530/560, avenue du Mondial de Rugby 2007	PR - B1	Ap	183	3	13/03/2013	600 098	—	600 098	600 098
FERRIÈRES-EN-BRIE (77) 4D/4C, rue Roger Salengro	IDF - A	Ap	719	12	23/01/2013	2 956 572	—	2 956 572	3 368 462
SAINT-HERBLAIN (44) 44, rue Théophile Guillou	PR - B1	Ap	312	5	16/09/2013	1 000 160	—	1 000 160	1 410 489
ALFORTVILLE (94) 171, rue Étienne Dolet	IDF - A	Ap	144	2	21/12/2012	664 998	—	664 998	664 998
TOTAL			20 581	326		86 788 270	87 872	86 876 142	104 499 160

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

(2) Ap : appartements - M : maisons.

État des créances et des dettes au 31 décembre 2025 (en €)

CRÉANCES	31/12/2025	31/12/2024	DETTES	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires	666 421	723 735	Dépôts reçus	172 424	223 808
Locataires et comptes rattachés	666 421	723 735	Dettes financières	172 424	223 808
Créances fiscales	280 802	246 741	Locataires créditeurs	184 702	168 939
Syndics	6 052 006	8 615 592	Fournisseurs	3 939 563	4 919 588
Autres débiteurs	744 491	1 789 582	Dettes fiscales	6 114	6 490
Autres créances	7 077 299	10 651 915	Dettes d'exploitation	4 130 380	5 095 017
Provisions pour locataires douteux	-265 481	-286 207	Autres dettes d'exploitation	2 389 313	3 452 094
			Associés	9 269 937	13 082 296
Provisions pour dépréciation des créances	-265 481	-286 207	Dettes diverses	11 659 249	16 534 390
TOTAL GÉNÉRAL	7 478 239	11 089 443	TOTAL GÉNÉRAL	15 962 053	21 853 215

État des provisions au 31 décembre 2025 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2024	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2025
Provisions liées aux placements immobiliers					
Risques et charges	1 644 469	0	1 644 469	0	0
Créances douteuses	286 207	20 994	41 721	0	265 481
TOTAL	1 930 676	20 994	1 686 190	0	265 481



Ventilation des charges au 31 décembre 2025 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Impôts et taxes non récupérables	624 900	595 400
Solde de charges de reddition	553 950	146 567
Charges sur locaux vacants	353 957	352 208
Travaux - Remise en état	190 920	304 035
Charges non récupérables	622 523	456 215
Dotations pour créances douteuses	20 994	36 876
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2 367 245	1 891 301

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Impôts et taxes diverses	36 219	43 946
Charges immobilières refacturables	182 688	250 287
Autres charges refacturables	(1 132)	1 497
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	217 775	295 730

CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Honoraires Commissaire aux comptes	15 958	13 981
Cotisations	1 092	1 292
Autres frais	187 772	61 365
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	204 821	76 638

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Indemnisation du Conseil de surveillance	10 000	10 000
Charges diverses	7	2
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	10 007	10 002

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2025	2024
Commission de gestion	344 190	435 868
Commissions sur arbitrages	—	310 662
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	344 190	746 530

Engagements hors bilan 2025 (en €)

ENGAGEMENTS DONNÉS	31/12/2025	31/12/2024
Actifs sous promesses de vente	4 443 687	1 201 517

AVAL, CAUTIONS	31/12/2025	31/12/2024
Cautions reçues des locataires	209 505	238 124

3

LES AUTRES INFORMATIONS

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

Résultats financiers par part (en €)

	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS	2025	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus										
Recettes locatives brutes	21,03	99,93 %	16,54	91,52 %	12,98	86,27 %	11,44	82,46 %	9,81	93,24 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,72	4,82 %	1,28	9,25 %	0,71	6,76 %
Produits divers	0,01	0,06 %	1,53	8,48 %	1,34	8,91 %	1,15	8,29 %	0,00	0,00 %
Total	21,04	100,00 %	18,07	100,00 %	15,05	100,00 %	13,88	100,00 %	10,52	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	2,85	13,54 %	3,79	20,96 %	3,17	21,08 %	2,77	19,93 %	1,28	12,12 %
Autres frais de gestion	0,25	1,18 %	0,56	3,11 %	0,42	2,78 %	0,32	2,32 %	0,80	7,60 %
Entretien du patrimoine	1,03	4,88 %	1,07	5,89 %	0,75	4,98 %	1,13	8,11 %	0,71	6,72 %
Charges locatives non récupérables	4,78	22,70 %	4,85	26,87 %	4,77	31,73 %	5,74	41,38 %	7,98	75,85 %
Sous-total charges externes	8,91	42,30 %	10,27	56,83 %	9,11	60,57 %	9,96	71,75 %	10,77	102,29 %
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	3,60	17,10 %	-0,16	-0,89 %	0,08	0,54 %	0,07	0,54 %	-0,08	-0,72 %
Sous-total charges internes	3,60	17,10 %	-0,16	-0,89 %	0,08	0,54 %	0,07	0,54 %	-0,08	-0,72 %
Total des charges	12,51	59,40 %	10,11	55,94 %	9,19	61,11 %	10,03	72,29 %	10,69	101,57 %
RÉSULTAT COURANT	8,54	40,60 %	7,96	44,06 %	5,85	38,85 %	3,85	27,71 %	-0,17	-1,64 %
Variation du report à nouveau	-9,46	-44,93 %	-13,84	-76,60 %	-0,15	-0,98 %	0,10	0,73 %	-1,67	-15,90 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	18,00	85,54 %	21,80	120,66 %	6,00	39,88 %	3,75	27,03 %	1,50	14,26 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	18,00	85,54 %	21,80	120,66 %	5,90	39,21 %	3,75	27,03 %	1,38	13,12 %

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 prorogée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 juin 2025, 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 délégués.

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

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

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

5

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

En préambule, le Conseil de surveillance a appris les décès de Monsieur Guy GILLODES et de Monsieur Jean-François QUINIO, et présente ses condoléances à leur famille et leurs proches. M. GILLODES et M. QUINIO ont participé à ce Conseil de surveillance pendant de nombreuses années, et nous avons pu apprécier la qualité de leurs interventions.

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 2025.

Depuis le début de l'exercice 2025, 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 2025, 18 novembre 2025 et 13 mars 2026.

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

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 de 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.

Après deux années de ralentissement, le marché immobilier français semble être reparti en 2025 avec environ 950 000 ventes, soit +12 % sur un an et un niveau équivalent à 2017 lorsque les taux étaient bien plus bas. Le crédit suit la même dynamique : +24 % de prêts immobiliers sur les 9 premiers mois, mais les taux restent élevés (environ 3,3 % sur 20 ans en janvier 2026, contre ~1 % autrefois). Les prix se stabilisent, avec une progression moyenne d'environ 2 % depuis 2022, bien que certaines villes affichent soit des hausses plus marquées (Brest, Mulhouse, Metz) soit des baisses sensibles (Bordeaux, Nantes, Grenoble). L'apport personnel demeure un frein important, représentant en moyenne 17 % du budget d'achat (environ 52 000 €), et bien au-delà dans des villes comme Paris.

□ Vente et évaluation du patrimoine

Notre SCPI procède à la liquidation de son patrimoine depuis le 3e 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, en reprise aussi bien sur les prix que sur le nombre de transactions, après une baisse durant deux 2 ans.

Ainsi, 69 logements ont été vendus durant l'année, contre 53 en 2024, 61 en 2023 et 66 en 2022.

Le prix de vente global de 18,4 M€ en 2025 dégage une plus-value comptable de 769 k€, soit +4 % par rapport au prix de revient comptable, contre +2 % en 2024, +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 438 712 €.

Depuis le début de la vente du patrimoine (250 logements pour 64 M€), les prix de vente sont globalement supérieurs de 8 % aux prix d'acquisition historiques.

Au 31 décembre 2025, 39 logements vacants font l'objet de prix négociés ou sont sous promesse. Ils laissent augurer un prix de cession de 10,8 M€, supérieur de 10 % au prix de revient comptable.

En tout état de cause, compte tenu de la taille actuelle de notre patrimoine, 326 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 2025 nous avons ainsi reçu la somme totale de 66 € pour les 69 logements vendus.

Depuis le début de la liquidation, nous avons ainsi reçu 230 €, soit près de 40 % du prix de souscription initial.

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2025 font ressortir une valorisation légèrement supérieure à 79 M€, en progression de près de +0,8 % à périmètre constant par rapport à l'année 2024 (en éliminant donc l'incidence des lots vendus en 2025).

Cette amélioration reflète la tendance générale du marché. 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 2025 complétée des acomptes sur liquidation versés est proche de 525 €, 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 525 € 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 45 logements libérés durant l'année n'a été reloué.

En fin d'année, 158 logements sont vacants, commercialisés à la vente, dont 33 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 demeure relativement modéré et avoisine 11 % (contre 9 % en 2024, 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 : 2,4 M€, contre 6,03 M€ en 2020 avant la liquidation. 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 (265 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.

Du fait de l'effet cumulé de la baisse des revenus locatifs et d'une régularisation de charges sur les années précédentes concernant un immeuble, notre SCPI dégage un résultat négatif de -44 k€. Le revenu distribué en 2025, soit 1,50 € par part, a donc été entièrement prélevé sur le report à nouveau. Ce dernier, constitué les années antérieures, est donc ainsi quasi épuisé (2 159 €).

□ Marché secondaire

Durant l'année, 110 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé, pour un montant de 24 288 €.

Dans une SCPI fiscale telle que la nôtre, le marché secondaire est toujours très anecdotique et non représentatif de la valeur de notre société, qui plus est dans un contexte de liquidation et de vente progressive du patrimoine.

□ 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° 6 porte sur ce point.

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, 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 2025

À l'Assemblée Générale de la société
CILOGER HABITAT - SCPI en liquidation
43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

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 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

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'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Liquidateur.

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense,
KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la société
CILOGER HABITAT - SCPI en liquidation
43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

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 2025, 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 2025, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 344 190,41 € ;
- 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 2025, votre SCPI a comptabilisé une commission de cession d'actifs immobiliers de 440 375,29 € imputée sur le compte de plus ou moins-value.

Paris-La Défense,
KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 2 JUIN 2026

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 2025.
- 2 Affectation du résultat.
- 3 Approbation des conventions réglementées.
- 4 Quitus à donner au Liquidateur.
- 5 Pouvoir aux fins de formalités.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 6 Prorogation de la liquidation et renouvellement du mandat du Liquidateur.

LES RÉOLUTIONS

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 2025.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'une perte de 44 733,52 € qui, augmentée du report à nouveau de l'exercice précédent de 451 820,15 €, forme un revenu distribuable de 407 086,63 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 404 928,00 € ;
- au report à nouveau, une somme de 2 158,63 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Cinquième résolution

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

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

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide conformément à l'article R. 123-131 du Code de commerce de proroger pour une 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 2026, et renouvelle en conséquence le mandat du Liquidateur dans toutes ses dispositions pour la même durée.



□ CILOGER HABITAT

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

Siège social

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

La note d'information prévue aux articles
L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers
le visa SCPI n° 10-12 en date du 8 juillet 2010.



□ Société de gestion de portefeuille - Liquidateur

Société par Actions Simplifiée 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:

