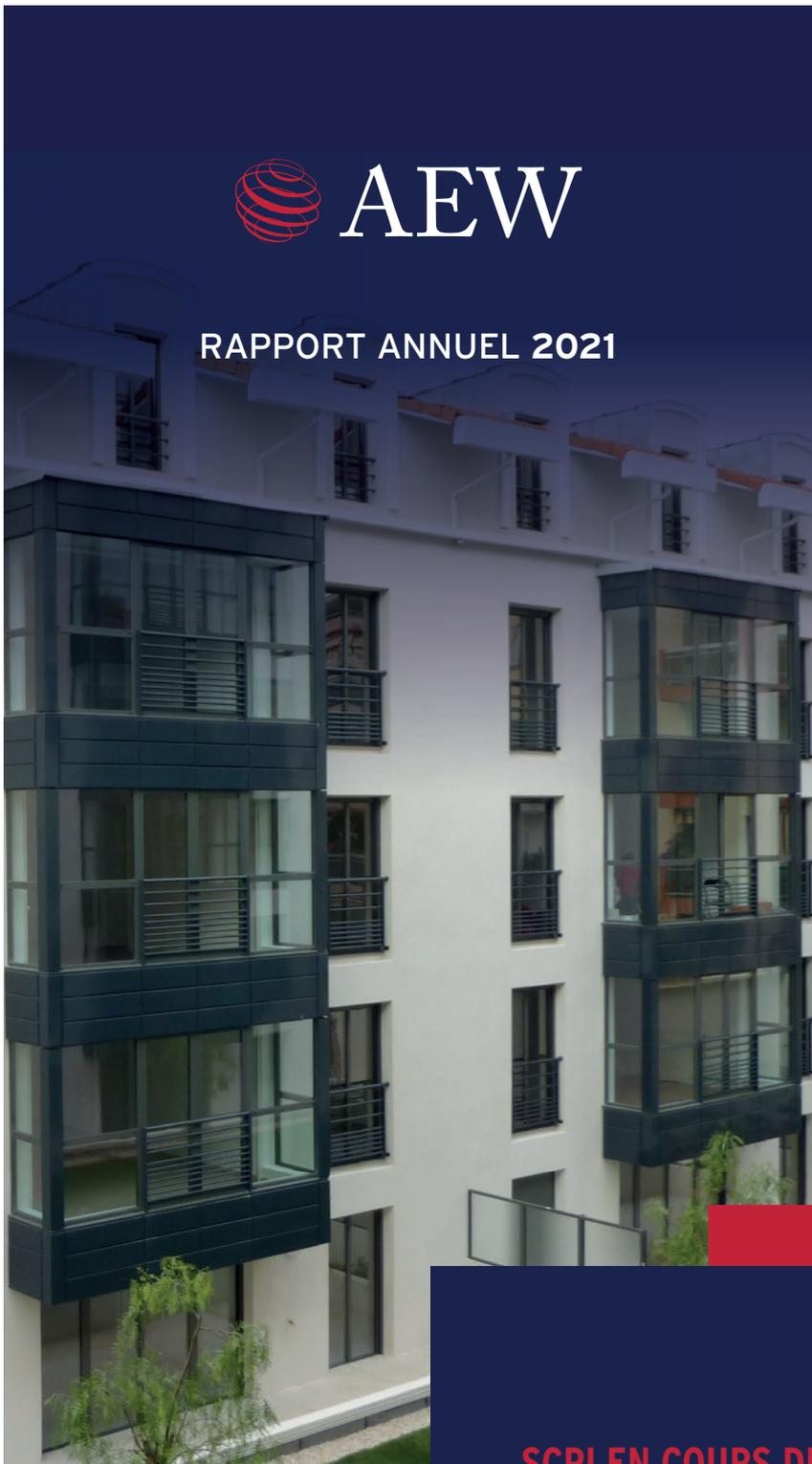




RAPPORT ANNUEL 2021



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

SCPI EN COURS DE LIQUIDATION
SCPI RÉSIDENTIEL DE TYPE « SCELLIER »

— CILOGER
HABITAT

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIÉTÉ DE GESTION - LIQUIDATEUR AEW

Société par Actions Simplifiée au capital
de 828 510 euros
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007
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

22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI CILOGER HABITAT *En cours de liquidation*

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Guy GILLODES

Vice-président : Monsieur Georges DAUJAT

MEMBRES DU CONSEIL

Madame Marie-Dominique BLANC-BERT

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Monsieur Alain CUISSET

Madame Marie-José DUTEURTRE

Monsieur Emmanuel LEJEUNE

Monsieur François PANCHEVRE

Monsieur Jean-François QUINIO

Madame Claire RINGWALD

Monsieur Thierry VIAROUGE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : KPMG SA

représenté par Monsieur Pascal LAGAND

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

Sommaire

04 **RAPPORT DE GESTION**

- Éditorial
- Chiffres clés au 31 décembre 2021
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

16 **COMPTES ANNUELS ET ANNEXE**

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

27 **LES AUTRES INFORMATIONS**

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

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

30 **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE**

34 **RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

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

38 **L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 17 JUIN 2022**

- Ordre du jour
- Les résolutions

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de CILOGER HABITAT, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2021.

— L'année 2021, encore largement marquée par la crise sanitaire, n'a pas empêché le marché immobilier résidentiel ancien de faire preuve d'un beau dynamisme : le nombre de transactions s'est établi proche de 1,2 million, supérieur à 2019, année du précédent record (1,1 million).

Conséquence des nouvelles attentes des acquéreurs en terme de cadre de vie, motivées par les confinements et le télétravail, le marché a été soutenu par les villes moyennes et les zones péri-urbaines et rurales, dont certaines ont enregistré des variations de prix de l'ordre de 7% à 8%. C'est globalement deux fois plus que les grandes métropoles (4%). Paris échappe à cette tendance, avec des prix en contraction de 1,6%

Autre conséquence du besoin d'espace ou de « verdure », la hausse du prix du m² est nationalement plus appuyée pour les maisons (9%) que pour les appartements (5%), avec des croissances à deux chiffres dans certaines villes moyennes. Ainsi, si les prix parisiens fléchissent, ceux de la grande couronne se sont appréciés de 4% pour les appartements et de 7% pour les maisons.

En décembre 2021, le taux moyen hypothécaire en France s'est établi à 1,06%. Pour le 9^{ème} mois consécutif, le taux moyen est à peu près stabilisé sur les niveaux les plus bas constatés depuis le début des années 50.

Au 4^{ème} trimestre 2021, la durée moyenne des prêts accordés a atteint un plus haut à 237 mois, contre 163 mois il y a vingt ans. La faiblesse des taux d'intérêts conjuguée avec l'allongement de la durée moyenne ont jusqu'à présent absorbé les conséquences de la hausse des prix des logements et du resserrement de l'accès au crédit (taux d'effort inférieur à 35%).

Les taux de rendement observés en immobilier résidentiels demeurent structurellement inférieurs aux taux de rendement en immobilier d'entreprise. Dans un contexte post-crise sanitaire, le résidentiel apparaît cependant

plus que jamais comme une valeur refuge, durablement résiliente, ce qui accentue la pression sur les taux de rendement. Ces derniers se sont ainsi compressés à Paris et en régions pour les meilleurs emplacements, pour se fixer à la fin de l'année à respectivement 2,10% et 2,90%.

En matière locative, les loyers ont continué de progresser, à un niveau plus soutenu qu'en 2020. En décembre 2021, le loyer moyen français s'est établi à 15€/m² charges comprises. Cependant, derrière ce chiffre se cachent des disparités importantes en régions. Paris a enregistré les loyers les plus élevés, à 29 €/m² hors charges en moyenne.

Si les incertitudes quant à l'évolution de la crise sanitaire et économique persistent, cela ne semble pas remettre en cause les intentions des acquéreurs. D'autant plus que les taux d'intérêt, restent à un point bas en ce début d'année 2022, du fait de politiques agressives des banques en la matière, et soutiennent la capacité d'achat des ménages. Il faudra toutefois être attentif à d'éventuels assèchements de l'offre dans certaines zones qui pourraient alimenter une hausse des prix ou contrarier le niveau des ventes.

— Malgré un environnement sanitaire incertain et dans un contexte de taux bas, les SCPI ont maintenu en 2021 un niveau de collecte historiquement élevé, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. La collecte nette de l'année s'établit ainsi à 7,4 Mds€, en augmentation de 22 % par rapport à 2020, faisant de 2021 la 2^{ème} plus forte collecte depuis leur création il y a une quarantaine d'années, après les 8,6 Mds de 2019.

Après un premier semestre à 3,75 Mds€ confirmant l'amélioration observée lors des deux derniers trimestres 2020, année de pandémie, le 3^{ème} trimestre 2021 a marqué le pas comme habituellement en période estivale (1,5 Md€), et enfin le quatrième a bénéficié d'un rebond (2,2 Mds€).

Les SCPI de bureaux avec 3,3 Mds€, dominent encore largement la collecte (45% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI à prépondérance santé pour 1,8 Md€ (25%), les SCPI diversifiées pour 1,4 Md€ (20%), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité pour 279 M€ (4%), et les SCPI de commerces pour 180 M€ (un peu moins de 3%).

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 302 M€, dont 85% concerne des SCPI non fiscales, en progression de 79% par rapport à 2020.

Avec un total de 1,35 Md€ échangé, le marché secondaire des SCPI connaît une nette évolution positive de 7% par rapport à 2020. Il est resté fluide, avec un taux de rotation des parts à 1,7% (1,8% en 2020) et un nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année de 0,10% de la capitalisation (0,15% en 2020).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2021 avoisine 79 Mds€, en augmentation de 10% par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPC « grand public » n'ont pas bénéficié d'un intérêt marqué. Ils ont collecté près de 200 M€ nets en 2021 après 2 Mds€ en 2020, et ils représentent une capitalisation de 21 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPC) frôle désormais les 100 Mds€.

Concernant CILOGER HABITAT, évènement post-clôture important, l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 25 janvier 2022 a décidé la dissolution anticipée de la SCPI à compter de cette même date. Elle a nommé la Société de gestion, AEW, en qualité de Liquidateur, pour la durée de la liquidation.

- En 2021, CILOGER HABITAT a initié la cession des logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans, dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est à dire logement vacant par logement vacant. 131 logements sont vacants en fin d'année, dont 125 laissés volontairement libres en prévision de leur vente. Le premier logement a été cédé en septembre 2021 pour un prix supérieur de 28% à sa valeur comptable et de 40% à sa dernière valeur d'expertise. Au 31 décembre, 26 appartements sont en cours de vente pour un prix global de 7,7 M€, supérieur de 26% aux prix de revient et de 18% à leurs valeurs d'expertise 2020. L'indicateur de liquidation, qui agrège les logements

vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), avoisine 5%.

- Les expertises du patrimoine, réalisées à la fin de l'année 2021, en bloc et en considérant les logements occupés, font ressortir une valorisation de 148 530 000 €, en augmentation globale de 4% (+5,7 M€) par rapport à 2020, malgré le logement vendu durant l'exercice. CILOGER HABITAT fait ainsi preuve en 2021 de performances très satisfaisantes en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise qui enregistre globalement une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant la cession de l'exercice) de 4,05%, soit + 5,8 M€, cohérente avec le marché national.
- Après des négociations complexes et retardées par la pandémie, un accord définitif a été finalisé avec la banque détentrice de l'hypothèque de l'immeuble de Maisons-Laffitte. CILOGER HABITAT a acquitté la somme de 1 M€, contre un montant demandé initialement de 1,8 M€, pour clôturer la procédure judiciaire concernant cet immeuble. Le certificat de radiation actant l'opération a été reçu en février 2022.

En 2021, CILOGER HABITAT a initié la cession des logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans, dans le cadre d'une stratégie de vente logement vacant par logement vacant.

”



- Le résultat de l'exercice 2021 s'établit à 2 306 172 €, en diminution de 38% (- 1,43 M€) par rapport à 2020, affecté essentiellement par la contraction des loyers (-482 K€) consécutivement aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente, et par la charge du rachat de l'hypothèque de Maisons-Laffitte pour un montant de 1 M€.
- Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 18,00 € par part pour un résultat de 8,54 €. Le report à nouveau a donc été au total sollicité à hauteur de 9,46 € par part, représentatif du dénouement de la procédure judiciaire sur Maisons-Laffitte (53% du montant distribué).
- Le taux de distribution 2021 calculé sur le prix de souscription s'établit à 3%, ce qui demeure notable pour une SCPI de type fiscal. En fin d'exercice, le report à nouveau (réserves) s'élève à 1,56 € par part, et représente une réserve de 1,6 mois de dernière distribution courante.
- Il est rappelé que les associés doivent conserver leurs parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit jusqu'au 16 juillet 2024, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.
Il est fortement recommandé aux associés de conserver leurs parts jusqu'au terme de la liquidation.

Par ailleurs, dans le cadre d'une **Assemblée Générale Extraordinaire**, nous vous proposons d'autoriser le Liquidateur AEW à procéder à une ou plusieurs réductions du capital social afin de pouvoir vous restituer le produit des ventes du patrimoine réalisées. Cette autorisation (douzième résolution), valable jusqu'en juin 2023, s'inscrit

dans le cadre d'un rescrit fiscal demandé et obtenu par le Liquidateur auprès de la Direction Générale des Finances Publiques, prenant en compte la livraison tardive du programme de Maisons-Laffitte qui a décalé l'engagement fiscal de conservation des parts.

Au final, l'impact de la crise de la Covid-19 a été contenu sur la préparation des cessions de logements et la gestion locative de CILOGER HABITAT.

L'invasion de l'Ukraine par la Russie en début d'année 2022 ouvre cependant une nouvelle période d'incertitude économique. Des premiers effets sont déjà perceptibles, avec des prévisions de croissance revues à la baisse, une hausse des coûts des matières premières ou des perturbations dans des chaînes d'approvisionnement entraînant des pénuries.

Si ces éléments devraient affecter, entre autres, directement ou indirectement le secteur immobilier, à la date de rédaction du présent rapport il est encore trop tôt pour en apprécier les effets.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2021

22 avril 2009	Date de création	18,00 €	Revenu brut 2021 distribué par part
depuis le 25 janvier 2022	En liquidation	576 logements acquis	575 logements en patrimoine
269 952	Nombre de parts	1 logement vendu	
2 969	Nombre d'associés	5,2%	Indicateur de liquidation (en % du nombre de logements)
161 971 200 euros	Capitaux collectés	16 juillet 2015	Date de location du dernier appartement
149 233 242€ (soit 552,81 euros par part)	Valeur de réalisation	16 juillet 2024	Fin de l'engagement de conservation des parts

En euros	Global	Par part	Variation 2021/2020
Valeur comptable	146 921 331	544,25	-1,69%
Valeur vénale / expertise	148 530 000	550,21	3,98%
Valeur de réalisation	149 233 242	552,81	2,24%
Valeur de reconstitution	176 405 135	653,47	2,36%

VALEURS SIGNIFICATIVES

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

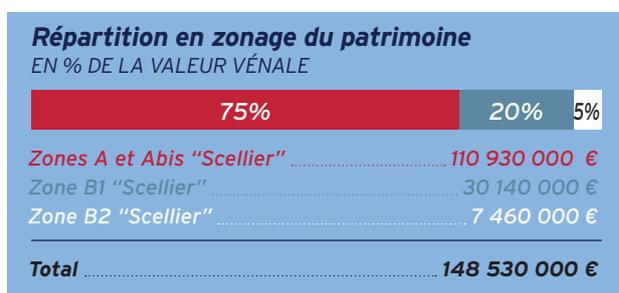
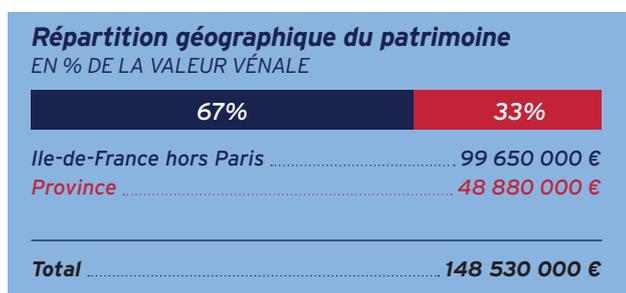


Le patrimoine immobilier

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Le patrimoine de CILOGER HABITAT est réparti en valeur vénale à 67% en région parisienne (hors Paris), et 33% en province. Toujours en valeur vénale, les logements sont situés à 75% en zones A et A bis du dispositif Scellier, à 20% en zone B1 et à 5% en zone B2.

Il totalise 34 980 m², localisés à 66% en région parisienne et 34% en province.



Le patrimoine est composé de 575 logements localisés sur 28 sites, soit :

- 563 appartements et 12 maisons ;
- 159 logements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation) et 40 logements THPE (Très Hautes Performances Energétiques), soit 35% du nombre de logements ;
- 54 T1, 174 T2, 220 T3, 96 T4 et 31 T5.

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

Les logements étaient tous livrés au 11 juin 2014 et ont tous été loués une première fois à compter du 16 juillet 2015.

LES CESSIONS DU PATRIMOINE

En 2021 CILOGER HABITAT a initié la cession des logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans, dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est à dire logement vacant par logement vacant. 131 logements sont vacants en fin d'année, dont 125 laissés volontairement libres en prévision de leur vente. Le premier logement a été cédé en septembre 2021 pour un prix supérieur de 28% à sa valeur comptable et de 40% à sa dernière valeur d'expertise.

Au 31 décembre, 26 appartements sont en cours de vente pour un prix global de 7,7 M€, supérieur de 26% aux prix de revient et de 18% à leurs valeurs d'expertise 2020.

Les logements qui composent le patrimoine peuvent être mis en vente graduellement au fur et à mesure de l'expiration du délai d'engagement de location de neuf ans qui leur est applicable.

Durant l'exercice, AEW a préparé activement la mise en vente du patrimoine cessible de la SCPI, notamment en réunissant les éléments nécessaires pour réaliser les ventes (métrages, diagnostics, ...) alors que de nouvelles obligations

ont vu le jour depuis l'acquisition des logements.

AEW a validé les grilles de vente des logements cessibles. Elles pourront faire l'objet d'un réajustement au moment de la mise en vente pour tenir compte de l'évolution du marché. Des prestataires ont été mandatés par AEW, dans le cadre d'une stratégie initiale de vente du patrimoine « au fil de l'eau » (vente des logements vacants).

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

Ainsi, au 31 décembre 2021, sur les 131 logements vacants que compte la SCPI (23% du nombre de logements), 125 sont concernés par cette stratégie.

Le 10 septembre 2021, la première cession d'un logement du patrimoine a été réalisée à Marseille.

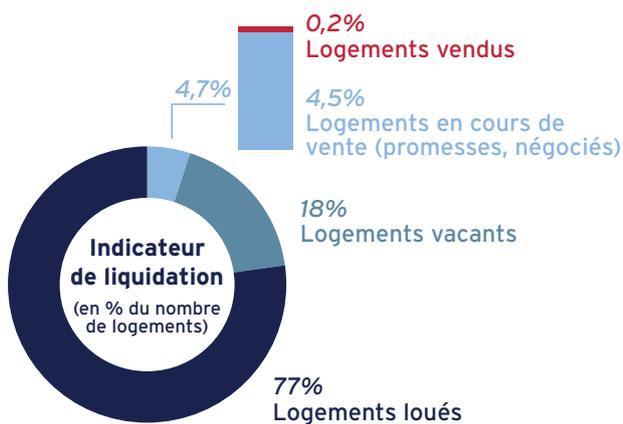
Le prix de vente s'élève à 134 481 €, montant supérieur de 28% à la valeur comptable d'origine et de 40% à la valeur d'expertise du 31 décembre 2020.

Une plus-value comptable, avant rémunération du liquidateur, de 29 145 € a été dégagée, soit + 28% par rapport au prix d'achat d'origine. Cette opération a donné lieu à une plus-value fiscale imposable et au paiement d'un impôt de 610 €.

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 3 208 € TTC.

Par ailleurs, en fin d'année, sur les 575 logements encore en patrimoine, 26 sont en cours de vente (tous vacants). 6 sont sous promesse et 20 font l'objet d'un prix négocié, pour un prix total de 7,7 M€, supérieur de 26% au prix de revient et de 18% aux valeurs d'expertise 2020.

Adresse	Localisation et Zonage Scellier ⁽¹⁾	Type ⁽²⁾	Surface en m ²	Nombre de logements	Prix d'achat HT à la livraison	Prix de vente acté	Impôts plus-value	Plus ou moins value comptable	Commission de cession fixe TTC	Ecart prix de vente Prix d'achat HD	Ecart prix de vente Expertise 31/12/2020
MARSEILLE (13) 1/5, quai de la Joliette	PR - B1	Ap	28	1	105 336	134 481	610	29 145	3 208	28%	40%



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), avoisine 5%.

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

Les produits des ventes réalisées seront progressivement reversés aux associés en fonction des contraintes fiscales.

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

L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
FONDS COLLECTES	161 971 200	-	161 971 200
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	-	25 937	25 937
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	-15 497 404	-	-15 497 404
- Achat d'immeubles	-146 323 425	-	-146 323 425
+ Vente d'immeubles	-	105 336	105 336
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers ⁽¹⁾	-	-	-
= SOMMES RESTANT A INVESTIR	150 371	131 273	281 644

(1) amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

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

Compte tenu de la vente d'un logement intervenue durant l'exercice, le solde de l'emploi des fonds s'élève à 281 644 € au 31 décembre 2021.

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 9 juin 2017, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI CILOGER HABITAT, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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

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

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

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

Coût historique des terrains et des constructions locatives	146 218 089
Valeur comptable nette	146 921 331
Valeur actuelle (<i>valeur vénale hors droits</i>)	148 530 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	146 218 089		
- Provisions pour gros entretiens	-		
- Autres éléments d'actifs	703 242	703 242	703 242
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		148 530 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			158 767 000
- Commissions de souscription théorique			16 934 893
TOTAL GLOBAL	146 921 331	149 233 242	176 405 135
NOMBRE DE PARTS	269 952	269 952	269 952
TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART	544,25	552,81	653,47

La valeur de réalisation s'établit à 552,81 € par part, inférieure de 7,86% au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 653,47 € par part, supérieure de 8,91% au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant les augmentations de capital.

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE

au 31 décembre 2021

Immobilisations	Prix de revient au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2021	Variation Expertise/prix revient	Estimation droits inclus au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2020	Variation hors droits 2021/2020	Estimation HD 2020 périmètre constant	Variation HD 2021/2020 périmètre constant
	en euros	en euros	en %	en euros	en euros	en %	en euros	en %
Ile-de-France (hors Paris)	94 995 551	99 650 000	4,90	106 520 000	95 930 000	3,88	95 930 000	3,88
Province	51 222 538	48 880 000	-4,57	52 247 000	46 910 000	4,20	46 813 845	4,41
TOTAUX	146 218 089	148 530 000	1,58	158 767 000	142 840 000	3,98	142 743 845	4,05

Les expertises du patrimoine font ressortir une valeur vénale hors droits de 148 530 000 €, en hausse globale de 3,98% par rapport à 2020 (+ 5,7 M€), malgré le logement vendu durant l'exercice.

CILOGER HABITAT fait preuve en 2021 de performances très satisfaisantes en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) qui enregistre globalement une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant la cession de l'exercice) de 4,05%, soit + 5,8 M€, cohérente avec le marché national.

La progression est de 4% pour les logements en Ile-de-France, et de 4,4% pour les logements localisés en province.

Sur les 28 sites expertisés :

- 1 enregistre une variation négative de -1% ;
- 11 enregistrent une progression comprise entre 2% et 3% ;
- 14 enregistrent une progression comprise entre 4% et 6% ;
- et 2 sites enregistrent une variation positive de 7%.

Rappelons toutefois que la valeur d'expertise est déterminée en considérant les logements occupés et « en bloc », sans donc prendre en compte les particularités de chaque logement (étage, orientation, ...).

L'évaluation hors droits de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 1,6% à leur prix de revient.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 9% à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'année 2021, 149 logements de CILOGER HABITAT ont été libérés et 60 ont été reloués. 131 logements sont vacants en fin d'année, dont 125 laissés volontairement libres en prévision de leur vente. De fait, les loyers facturés sur l'exercice 2021 s'établissent à 5 555 241 € en contraction de -8% par rapport à l'exercice précédent, et inférieurs de 5% à la moyenne sur 5 ans. Les procédures judiciaires concernant le programme de Maisons-Laffitte ont trouvé une issue en contrepartie du paiement par CILOGER HABITAT de la somme d'un million d'euros pour le rachat de l'hypothèque grevant l'immeuble.

149 logements de CILOGER HABITAT ont été libérés durant l'année 2021 (9 130 m²) et 60 ont été reloués (3 893 m²). Les congés reçus ont été plus nombreux au deuxième semestre (87 congés sur 149).

Les logements qui ont été loués pendant au moins 8 ans et qui se libèrent sont volontairement laissés vacants, afin d'essayer d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai de 9 ans. Cette stratégie impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, au 31 décembre 2021, sur les 131 logements vacants que compte la SCPI, 125 sont concernés par cette stratégie. Ces derniers représentent une surface de 7 470 m² générant un manque à gagner locatif de 1,41 M€.

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

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers

actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements (vacants pour travaux par exemple).

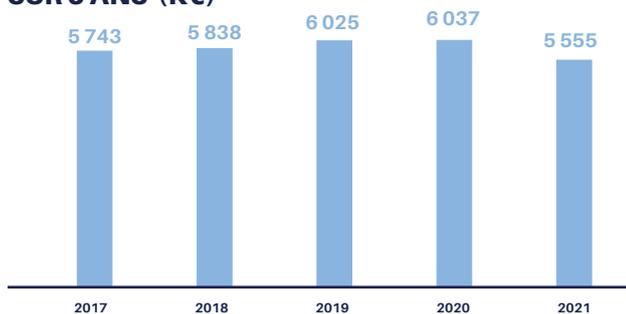
Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine.

Au quatrième trimestre 2021, le taux d'occupation financier s'établit à 79,28%, en diminution par rapport au début de l'année (93,95%) car impacté par les logements laissés volontairement vacants. Calculé sur l'ensemble de l'année 2021, ce taux s'établit à 86,49% contre 94,37% en 2020. Pour la même raison, le taux d'occupation physique diminue entre le début et la fin de l'exercice, passant de 92,68% à 77,72%.

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

Les loyers facturés sur l'exercice 2021 s'établissent à 5 555 241 € en contraction de -8% par rapport à l'exercice précédent, et inférieurs de 5% à la moyenne sur 5 ans. Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est satisfaisant à 97,6%, quasi stable par rapport à 2020 (97,2%). A ce sujet, il convient de noter que près de 40% des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique.

ÉVOLUTION DES LOYERS SUR 5 ANS (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 277 692 € (1,03 € par part), dont 74 954 € dans 59 logements, soit en moyenne 1 270 € par logement (123 672 € pour 112 logements en 2020).

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

Des demandes de dégrèvements sur 8 logements sont en cours d'instruction, pour un montant estimé de 6,6 K€.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2021 pour atteindre en cumulé la somme de 287 861 € couvrant 200 dossiers de logements et parkings (locataires présents ou partis).

Cette provision a diminué en valeur nette de 28 815 € comparée à celle du 31 décembre 2020. Une dotation complémentaire de 35 870 € et une reprise sur provision de 64 685 € 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 228 041 €, provisionnée intégralement 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 1er avril 2020 à tous les logements potentiellement éligibles. Auparavant optionnel et souscrit au cas par cas, après étude de chaque nouveau dossier de locataire, il est désormais 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 2021, 423 baux en cours sur 444, représentant un montant de loyers annuel de 4,7 M€, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 106 954 € (109 998 € en 2020), soit 0,40 € par part et 1,94% de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 36 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 41 397 €, dont 22 316 € ont été perçus durant l'exercice.

Après des négociations complexes et retardées par la pandémie, un accord définitif a été finalisé avec la banque détentrice de l'hypothèque de l'immeuble de Maisons-Laffitte. CILOGER HABITAT a acquitté la somme de 1 M€, contre un montant demandé initialement de 1,8 M€, pour clôturer la procédure judiciaire concernant cet immeuble. Le certificat de radiation actant l'opération a été reçu en février 2022.

Les résultats et la distribution

Le résultat de l'exercice 2021 s'établit à 2 306 172 €, en diminution de 38% (- 1,43 M€) par rapport à 2020, affecté essentiellement par la contraction des loyers (-482 K€) consécutivement aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente, et par la charge du rachat de l'hypothèque pour clôturer la procédure judiciaire concernant Maisons-Laffitte pour un montant de 1 M€.

Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 18,00 € par part pour un résultat de 8,54 €. Le report à nouveau a donc été au total sollicité à hauteur de 9,46 € par part, représentatif du dénouement de la procédure judiciaire sur Maisons-Laffitte (53% du montant distribué).

Le taux de distribution 2021 calculé sur le prix de souscription s'établit à 3%, ce qui demeure notable pour une SCPI de type fiscal. En fin d'exercice, le report à nouveau (réserves) s'élève à 1,56 € par part, et représente une réserve de 1,6 mois de dernière distribution courante.

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 2 306 172 €, en diminution de 38% (- 1,43 M€) par rapport à l'exercice précédent.

D'une part, les loyers se sont contractés de 8% par rapport à l'exercice précédent (-482 K€), impactés par les logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente. D'autre part, l'exercice a supporté la charge du rachat de l'hypothèque pour clôturer la procédure judiciaire concernant Maisons-Laffitte pour un montant de 1 M€.

Les revenus financiers sont inexistant, aucun placement n'étant effectué dans un contexte de taux sécurisés très faibles voire négatifs.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 3,00 € pour chacun des quatre trimestres 2021. Par ailleurs, au titre du quatrième trimestre un prélèvement de 6,00 € par part sur le report à nouveau, a été mis simultanément en distribution avec le revenu courant.

Au total, le montant distribué en 2021, pour une part en jouissance au 1^{er} janvier, se compose :

- d'un revenu courant d'un montant de 12,00 € par part,
 - et d'un prélèvement exceptionnel sur le report à nouveau d'un montant de 6,00 €,
- soit un montant total distribué de 18,00 € par part (13,83 € en 2020, sans prélèvement sur le report à nouveau).

Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 8,54 €. Le report à nouveau a donc été au total sollicité à hauteur de 9,46 € par part, représentatif du dénouement de la procédure judiciaire sur Maisons-Laffitte, soit 2 552 964 € au total (53% du montant distribué).

Au 31 décembre 2021, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2021 soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 421 598 € soit 1,56 € par part. Il représente une réserve de 1,6 mois de dernière distribution courante.

Le taux de distribution 2021, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2021, est de 3,00%.

Cette performance, notable pour une SCPI de type fiscal, est donnée à titre indicatif, la nature fiscale et la liquidation en cours de CILOGER HABITAT ne permettant pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements ⁽¹⁾	Prix acquéreur moyen de l'année ⁽²⁾	Taux de distribution en % ⁽³⁾	Taux de distribution sur prix de souscription en % ⁽⁴⁾	Report à nouveau cumulé par part
2017	500,01	13,50	500,01	2,70%	2,25%	11,11
2018	500,01	13,50	445,86	2,70%	2,25%	10,91
2019	443,80	14,60	442,12	3,27%	2,43%	11,00
2020	445,00	13,83	443,76	3,13%	2,31%	11,02
2021	445,00	18,00	464,02	4,06%	3,00%	1,56

(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 organisée 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 31/12/2017	Société fermée	269 952	134 976 000	161 971 200
Au 31/12/2018	Société fermée	269 952	134 976 000	161 971 200
Au 31/12/2019	Société fermée	269 952	134 976 000	161 971 200
Au 31/12/2020	Société fermée	269 952	134 976 000	161 971 200
Au 31/12/2021	Société fermée	269 952	134 976 000	161 971 200

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création 22 avril 2009	Capital initial 760 000 euros	Nominal de la part 500,00 euros
--	---	---

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⁾
2017	134 976 000	-	269 952	2 918	-	500,01
2018	134 976 000	-	269 952	2 931	-	443,80
2019	134 976 000	-	269 952	2 944	-	445,00
2020	134 976 000	-	269 952	2 954	-	445,00
2021	134 976 000	-	269 952	2 969	-	461,00

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital, réparti entre 2 969 associés, est détenu à hauteur de 99,3% par des personnes physiques et de 0,7% par des personnes morales. Le plus gros porteur de parts

détient 0,37% du capital social. Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, avoisine 55 000 € (91 parts) au prix de souscription initial.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé géré par la Société de gestion a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. 775 parts ont été échangées durant l'année pour un montant total de 359 615 €. Le dernier prix d'exécution présente une décote de 24,5% par rapport à la valeur de réalisation.

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

D'une manière générale, dans une SCPI «fiscale» telle que CILOGER HABITAT, le marché secondaire organisé reste très étroit, et le prix d'exécution peut ne pas refléter la valeur réelle du patrimoine. Il résulte plutôt de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal Scellier consenti au

premier acquéreur. Pour se positionner sur ce marché, les acheteurs potentiels tiennent généralement également compte de la différence de rendement entre les SCPI "fiscales" et les SCPI "classiques".

775 parts ont été échangées lors des quatre confrontations trimestrielles de l'année, pour un montant total de 359 615 €.

Le prix d'exécution fixé lors de la confrontation de décembre s'établit à 417,57 € (soit un prix acheteur de 461 €), en augmentation de 4% par rapport à décembre 2020.

Il représente une décote de près de 25% par rapport à la valeur de réalisation de la société (552,81 €).

Au 31 décembre 2020, 84 parts sont en attente de vente.

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

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2017	120	0,04%	37	4 964
2018	29	0,01%	38	804
2019	88	0,03%	0	4 402
2020	387	0,14%	144	5 503
2021	775	0,29%	84	22 993

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

Comptes annuels et annexe

ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2021

En euros	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	Valeurs bilantielles 31/12/2021	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2021	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	146 218 089	148 530 000	146 323 425	142 840 000
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Provisions liées aux placements immobiliers	0	0	0	0
Titres financiers contrôlés	0	0	0	0
TOTAL I (Placements Immobiliers)	146 218 089	148 530 000	146 323 425	142 840 000
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...)	213 188	213 188	182 920	182 920
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	474 034	474 034	576 648	576 648
Autres créances	6 294 362	6 294 362	4 889 161	4 889 161
Provisions pour dépréciation des créances	-287 861	-287 861	-316 676	-316 676
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Autres disponibilités	3 473 812	3 473 812	4 809 710	4 809 710
TOTAL III	10 167 534	10 167 534	10 141 762	10 141 762
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-1 644 469	-1 644 469	-644 469	-644 469
Dettes				
Dettes financières	-443 114	-443 114	-537 211	-537 211
Dettes d'exploitation	-2 756 875	-2 756 875	-2 660 910	-2 660 910
Dettes diverses	-4 619 834	-4 619 834	-3 174 239	-3 174 239
TOTAL IV	-9 464 293	-9 464 293	-7 016 830	-7 016 830
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
TOTAL V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	146 921 331		149 448 358	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾		149 233 242		145 964 933

(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 2021

	Situation de clôture 2020	Affectation résultat 2021	Autres mouvements	Situation de clôture 2021
Capital				
Capital souscrit	134 976 000		0	134 976 000
Capital en cours de souscription	0		0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	26 995 200		0	26 995 200
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-15 497 404		0	-15 497 404
Ecart de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	0		25 937	25 937
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	2 969 695	4 867		2 974 562
Résultat en instance d'affectation				
Résultat de l'exercice	3 738 303	-3 738 303	2 306 172	2 306 172
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-3 733 436	3 733 436	-4 859 136	-4 859 136
TOTAL GENERAL	149 448 358	0	-2 527 027	146 921 331

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2022.

COMPTE DE RESULTAT

au 31 décembre 2021

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	5 555 241	6 036 842
Charges facturées	734 628	736 376
Produits annexes	122 288	96 981
Reprises de provisions pour gros entretiens	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	64 685	78 273
TOTAL I : Produits immobiliers	6 476 841	6 948 473
CHARGES IMMOBILIERES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-734 628	-736 376
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-277 692	-258 584
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	0
Autres charges immobilières	-1 289 675	-1 342 429
Dépréciation des créances douteuses	-35 870	-40 589
TOTAL II : Charges immobilières	-2 337 864	-2 377 979
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	4 138 977	4 570 494
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	3 208	0
TOTAL I : Produits d'exploitation	3 208	0
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-769 428	-771 957
Charges d'exploitation de la société	-56 585	-50 234
Diverses charges d'exploitation	-10 000	-10 000
Dotations aux provisions d'exploitation	-1 000 000	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-1 836 014	-832 191
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-1 832 805	-832 191

COMPTE DE RESULTAT

au 31 décembre 2021 (suite)

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
Produits financiers		
Autres produits financiers	0	0
TOTAL I : Produits financiers	0	0
Charges financières		
Autres charges financières	0	0
TOTAL II : Charges financières	0	0
Résultat financier C = (I-II)	0	0
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	0
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	0
Résultat net (A+B+C+D)	2 306 172	3 738 303

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.

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement économique complexe toujours affecté par la crise sanitaire mondiale.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires (le cas échéant).

À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers 2021 de la société est limité et une attention particulière est portée par le management sur le recouvrement des loyers.

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 pour gros entretien.

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

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

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

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

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer

AC = arriéré de charges

Provision pour risques et charges : les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

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

Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociations de bail, ou d'assignation au tribunal. C'est dans ce cadre qu'il a été doté une

provision de 644 469 € afin de couvrir le risque lié au litige concernant la livraison de l'immeuble acquis en VEFA à Maisons-Laffitte, pour lequel une procédure est ouverte auprès du tribunal de grande instance de Paris contre le promoteur, la SAS SOFIAM. Cette année, la SCPI a racheté auprès de My Money Bank la créance que cette dernière a déclaré à l'encontre de SOFIAM. La créance déclarée de 1,8 M€ a été rachetée par CILOGER HABITAT pour 1 M€. Cette opération a par ailleurs permis à CILOGER HABITAT de lever l'ensemble des hypothèques, sur les lots de Maisons-Laffitte, existantes au profit de la banque. Ainsi la provision est portée au 31/12/2021 à 1 644 469 €.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 1 474,67 € sur l'exercice.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. L'impact de l'épidémie sur les activités de la société et ses résultats en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES au 31 décembre 2021

	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	146 323 425	0	105 336	146 218 089
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0	0	0	0
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0
TOTAL	146 323 425	0	105 336	146 218 089

ACTIFS IMMOBILISÉS au 31 décembre 2021

	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	182 920	30 268	0	213 188
Dépôts et cautionnements versés	182 920	30 268	0	213 188
Total	182 920	30 268	0	213 188

LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

Adresse	Localisation et Zonage Scellier ⁽¹⁾	Type ⁽²⁾
ASNIERES-SUR-SEINE (92) 8, allée de Berlin-Spandau	IDF - A	Ap
NOGENT-SUR-MARNE (94) 8, rond-point du Maréchal Foch	IDF - A	Ap
MARSEILLE (13) 1/5, quai de la Joliette	PR - B1	Ap
PANTIN (93) 11/13, rue Gutenberg	IDF - A	Ap
ARGENTEUIL (95) 57, rue Henri Barbusse	IDF - A	Ap
LE-PERREUX-SUR-MARNE (94) 57, rue Henri Barbusse	IDF - A	Ap
MARSEILLE (13) 336/338, avenue de Mazargues	PR - B1	Ap
LE-PORT-MARLY (78) 32 D, rue du Val André	IDF - A	Ap
ARGENTEUIL (95) 23, rue Henri Barbusse	IDF - A	Ap
THOIRY (01) 678/704, rue Briand Stresemann	PR - A	Ap
CHATOU (78) 12, place Maurice Berteaux	IDF - A	Ap
YERRES (91) 22, rue de la Sablière - 103, rue Raymond Poincaré	IDF - A	Ap
LAGNY-SUR-MARNE (77) 57, quai du Pré Long	IDF - A	Ap
REIMS (51) 3, rue Géruzez	PR - B2	Ap
ANGERS (49) 93, boulevard Germaine Tillion - 3/11, rue Joséphine Baker	PR - B2	Ap
QUINCY-SOUS-SENART (91) 8, route de Combs la Ville - 7, rue de la Marne	IDF - A	Ap
MAISONS-LAFITTE (78) 35 bis/45, rue du Mesnil	IDF - A bis	Ap
MARCQ-EN-BAROEUL (59) 73/75, rue de la Concorde - 46/76 rue de l'Ermitage	PR - B1	M
CROIX (59) 253, rue des Ogiers	PR - B1	Ap
NICE (06) 9, rue des Combattants en Afrique du Nord - 4, rue Piétri	PR - A	Ap
TALENCE (33) 144, rue Roustaing	PR - B1	Ap
MONTPELLIER (34) 560, avenue du Mondial de Rugby 2007	PR - B1	Ap
GOLFE JUAN (06) 355, avenue des Courcettes	PR - A	Ap
NANTES (44) 26, rue des Grenouilles	PR - B1	Ap
MONTPELLIER (34) 530/560, avenue du Mondial de Rugby 2007	PR - B1	Ap
FERRIERES-EN-BRIE (77) 4D/4C, rue Roger Salengro	IDF - A	Ap
SAINT-HERBLAIN (44) 44, rue Théophile Guillou	PR - B1	Ap
ALFORTVILLE (94) 171, rue Etienne Dolet	IDF - A	Ap

TOTAL

(1) IDF : Ile-de-France hors Paris - PR : Province - A - A bis - B1 - B2 : Zones Scellier

(2) Ap : Appartements - M : Maisons

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société. La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine en cours. 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.

Surface en m ² habitables	Nombre de logements	Date de livraison	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
2 122	35	30/11/2011	10 206 432		10 206 432	10 206 432
2 174	43	15/11/2011	10 529 940		10 529 940	10 529 940
512	11	02/07/2010	1 947 462		1 947 462	2 052 798
1 138	15	20/03/2013	5 319 833		5 319 833	5 319 833
1 641	26	10/06/2013	6 173 419		6 173 419	6 173 419
1 155	19	09/11/2012	5 350 000		5 350 000	5 350 000
1 474	20	12/12/2012	6 633 900		6 633 900	6 633 900
1 154	22	10/12/2012	5 764 084		5 764 084	5 764 084
1 170	17	05/07/2012	4 370 539		4 370 539	4 370 539
1 105	15	04/05/2012	4 350 000		4 350 000	4 350 000
708	12	22/10/2012	4 167 242		4 167 242	4 167 242
1 045	16	04/07/2012	4 014 845		4 014 845	4 014 845
1 725	23	10/01/2013	6 937 842		6 937 842	6 937 842
1 083	22	08/01/2013	3 317 775		3 317 775	3 317 775
1 808	29	05/03/2013	5 294 000		5 294 000	5 294 000
1 382	20	28/11/2012	4 803 000		4 803 000	4 803 000
3 065	52	11/06/2014	18 571 861	107 514	18 679 375	18 679 375
1 302	12	10/04/2013	3 966 323		3 966 323	3 966 323
608	9	26/07/2012	2 000 000		2 000 000	2 000 000
670	14	30/10/2013	3 078 976		3 078 976	3 078 976
2 087	39	21/08/2013	7 200 000		7 200 000	7 200 000
1 353	24	30/01/2013	4 588 040	11 960	4 600 000	4 600 000
741	12	26/02/2013	3 145 703		3 145 703	3 145 703
828	16	18/02/2013	2 877 910		2 877 910	2 877 910
407	8	13/03/2013	1 400 000		1 400 000	1 400 000
1 821	33	23/01/2013	7 473 000		7 473 000	7 473 000
440	7	16/09/2013	1 410 489		1 410 489	1 410 489
261	4	21/12/2012	1 206 000		1 206 000	1 206 000
34 980	575		146 098 615	119 474	146 218 089	146 323 425

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES

au 31 décembre 2021

Créances	31/12/2021	31/12/2020	Dettes	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires	474 034	576 648	Emprunt	0	0
Charges locatives	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	443 114	537 211
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	474 034	576 648	DETTES FINANCIÈRES	443 114	537 211
Créances fiscales	610	0	Locataires créditeurs	125 456	116 376
Fournisseurs débiteurs	0	0	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	4 618 854	4 134 426	Gérants	0	0
Autres débiteurs	1 674 899	754 735	Fournisseurs	2 628 892	2 537 893
AUTRES CRÉANCES	6 294 362	4 889 161	Dettes fiscales	2 527	6 642
Provisions pour locataires douteux	-287 861	-316 676	DETTES D'EXPLOITATION	2 756 875	2 660 910
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-287 861	-316 676	Autres dettes d'exploitation	2 048 067	1 847 088
			Associés	2 571 768	1 327 151
			DETTES DIVERSES	4 619 834	3 174 239
TOTAL GÉNÉRAL	6 480 535	5 149 132	TOTAL GÉNÉRAL	7 819 824	6 372 361

ÉTAT DES PROVISIONS

au 31 décembre 2021

PROVISIONS	Au 31.12.2020	Dotations	Reprises non consommées	Reprise liée au passage de PGR en PGE	Reprises consommées	Au 31.12.2021
Provisions liées aux placements immobiliers						
Grosses réparations	0	0	0	0	0	0
Risques et charges	644 469	1 000 000	0	0	0	1 644 469
Créances douteuses	316 676	35 870	49 637	0	15 048	287 861
TOTAL	961 145	1 035 870	49 637	0	15 048	1 932 330

VENTILATION DES CHARGES

au 31 décembre 2021

	2021	2020
Charges immobilières non récupérables		
Impôts & taxes non récupérables	580 431	582 936
Solde de charges de reddition	69 741	123 859
Charges sur locaux vacants	123 949	59 708
Travaux - Remise en état	277 692	258 584
Charges non récupérables	500 506	575 540
Pertes sur créances irrécouvrables	15 048	386
Dotations pour créances douteuses	35 870	40 589
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES	1 603 236	1 641 603
CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES		
Impôts & taxes diverses	95 187	97 409
Charges immobilières refacturables	638 538	637 193
Autres charges refacturables	903	1 774
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES	734 628	736 376
CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires Commissaires aux comptes	12 064	12 722
Honoraires Notaires	-	-
Honoraires Dépositaire	-	-
Honoraires de commercialisation	-	-
Cotisations	1 436	1 446
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Frais de cession des immeubles	-	-
Autres frais	43 086	36 065
Contribution Economique Territoriales	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	56 585	50 234
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Indemnisation du Conseil de surveillance	10 000	10 000
Charges diverses	0	0
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	10 000	10 000
COMMISSIONS VERSEES A LA SOCIETE DE GESTION		
Commissions Gestion Immobilière	766 220	771 957
Commissions sur arbitrages	3 208	-
Commissions de souscription	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION	769 428	771 957

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2021

En euros	31/12/2021	31/12/2020
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Actifs sous promesse	1 472 836	-
Sommes à verser sur VEFA		
Engagements reçus		
Ligne de crédit non tirée		
Facilité de caisse		
SWAP		
Garanties données		
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	623 920	1 539 907



Les autres informations

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

	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
REVENUS										
- Recettes locatives brutes	22,35	99,77%	22,03	99,96%	24,68	99,99%	22,72	99,99%	21,03	99,93%
- Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Produits divers	0,05	0,23%	0,01	0,04%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,01	0,06%
TOTAL	22,40	100,00%	22,04	100,00%	24,68	100,00%	22,72	100,00%	21,04	100,00%
CHARGES										
- Commissions de gestion	2,90	12,93%	2,97	13,45%	3,02	12,23%	2,86	12,59%	2,85	13,54%
- Autres frais de gestion	0,15	0,68%	0,27	1,26%	0,32	1,32%	0,22	0,99%	0,25	1,18%
- Entretien du Patrimoine	1,41	6,29%	0,97	4,41%	0,99	4,01%	0,96	4,21%	1,03	4,88%
- Charges locatives non récupérables	4,20	18,75%	4,34	19,69%	5,50	22,28%	4,97	21,89%	4,78	22,70%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	8,66	38,65%	8,55	38,80%	9,83	39,84%	9,01	39,68%	8,91	42,30%
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	0,03	0,13%	0,19	0,86%	0,16	0,66%	-0,14	-0,61%	3,60	17,10%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,03	0,13%	0,19	0,86%	0,16	0,66%	-0,14	-0,61%	3,60	17,10%
TOTAL DES CHARGES	8,69	38,78%	8,74	39,66%	9,99	40,50%	8,87	39,06%	12,51	59,40%
RESULTAT COURANT	13,71	61,22%	13,30	60,36%	14,69	59,54%	13,85	60,98%	8,54	40,60%
Variation du report à nouveau	0,21	0,95%	-0,20	-0,89%	0,09	0,40%	0,02	0,12%	-9,46	-44,93%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	13,50	60,27%	13,50	61,25%	14,60	59,15%	13,83	60,87%	18,00	85,54%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	13,50	60,27%	13,50	61,25%	14,60	59,15%	13,83	60,87%	18,00	85,54%

NON APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA DIRECTIVE AIFM

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

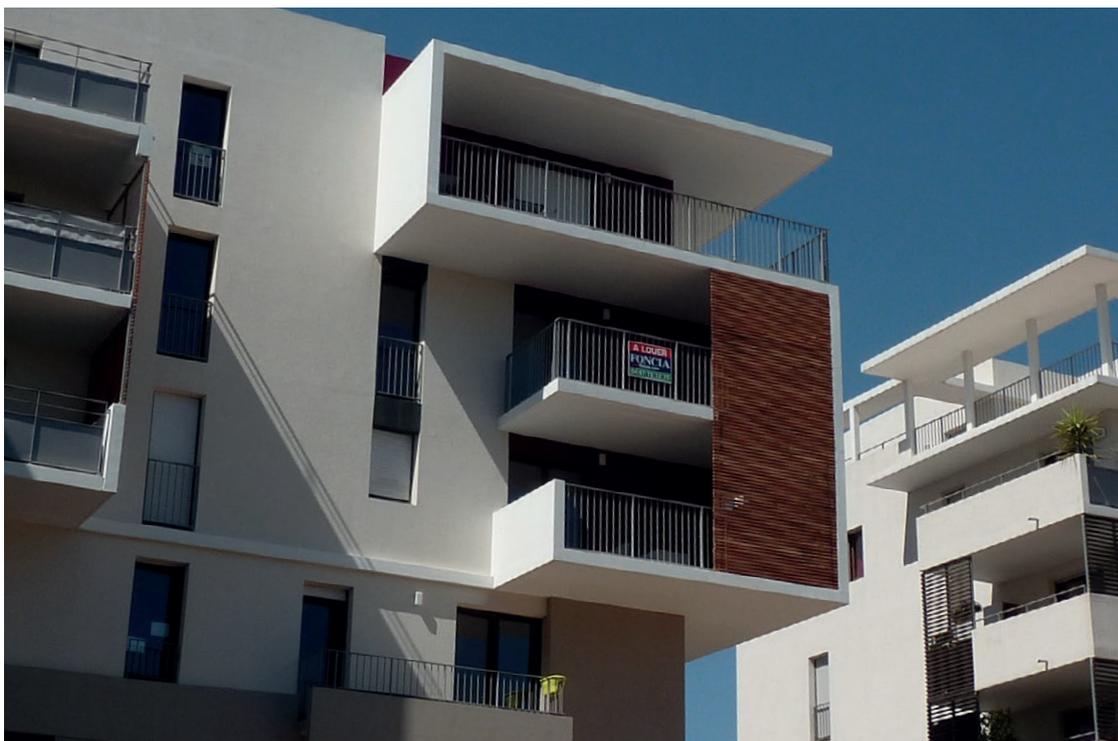
Au cas présent, la SCPI CILOGER HABITAT n'est cependant pas soumise aux règles issues de la Directive AIFM, en ce compris l'obligation de désigner un dépositaire, dans la

mesure où elle entre dans le champ des dispositions du III de l'article 33 de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013. En vertu de ces dispositions, les FIA de type fermé au sens de la Directive AIFM ne réalisant pas d'investissements supplémentaires après la date de publication de l'ordonnance n° 2013-676 bénéficient d'une exemption les autorisant à ne pas appliquer les dispositions issues de la Directive AIFM.

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

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

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



Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne d'AEW

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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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

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 à l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2021.

Depuis le début de l'exercice 2021, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société (gestion locative notamment), la vente future du patrimoine, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Les réunions du Conseil de surveillance se sont tenues en distanciel ou en présentiel en fonction des contraintes sanitaires du moment. Ainsi, le Conseil de surveillance s'est réuni en mars 2021 en distanciel (conférence téléphonique ou visioconférence), les 15 novembre 2021 et 28 mars 2022 en mode mixte (présentiel et distanciel).

A la suite de la décision de dissolution anticipée votée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 janvier 2022, nous avons également examiné les conditions dans lesquelles les ventes des premiers éléments du parc ont été préparées et réalisées.

La réunion du 28 mars 2022 avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

Les contraintes sanitaires n'ont toutefois pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion - Liquidateur et d'émettre 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.

Après le déclenchement de la crise COVID au début de l'année 2020 et une situation économique perturbée par les restrictions sanitaires et les confinements, les chiffres de l'économie française se sont redressés durant l'année 2021.

Les aides des pouvoirs publics en direction des ménages ainsi que la résilience du secteur résidentiel ont permis à notre SCPI de traverser cette période sans difficultés majeures. D'une manière générale, les grilles de prix établies par le Liquidateur pour la vente de notre patrimoine ont été tenues dans les premiers accords conclus avec des acquéreurs.

Au moment où nous écrivons ce rapport, le premier

trimestre 2022 est marqué par la guerre en Ukraine. Si les qualités intrinsèques du secteur résidentiel ne sont pas remises en cause, cette crise a déjà néanmoins des conséquences sur l'activité économique en France, et nous impose de rester prudents.

VENTE DU PATRIMOINE

Le programme de préparation des ventes des logements de notre patrimoine, lancé en 2020, a été poursuivi au cours de l'exercice. Notre SCPI procède ainsi à la vente effective de son patrimoine depuis le 3^{ème} trimestre 2021.

Dans un premier temps, ces ventes portent uniquement sur des logements vacants.

En prévision de leur vente, les logements qui se libèrent ne sont pas remis en location. Le Liquidateur procède en effet, avec l'avis favorable du Conseil de surveillance, au gel des appartements qui se libèrent et qui ont été loués au moins 8 ans depuis l'origine.

Cette possibilité nous est offerte par une disposition fiscale, mais nous devons attendre 9 ans depuis la 1^{ère} location pour pouvoir les vendre.

De fait, compte tenu des dates de premières locations et du délai de 9 ans, 140 lots sont potentiellement concernés en 2021, 351 en 2022, 57 en 2023 et 29 en 2024.

Fin 2021, 125 logements (22% du nombre total) sont ainsi « gelés » en attente de pouvoir être vendus.

Au fur à mesure de l'avancement de la cession du patrimoine, les ventes pourront porter sur des logements occupés (toujours à condition qu'ils aient été loués au moins 9 ans). Cela nécessitera sur certains sites la mise en œuvre de procédures plus complexes et plus longues (mise en place d'accords collectifs, avec notamment des réunions locataires).

En tout état de cause, compte tenu de la taille de notre patrimoine, de 575 logements, et de la stratégie retenue, vente lot par lot pour espérer en tirer un meilleur prix, il faudra plusieurs années pour mener à bien sa liquidation. Nous resterons évidemment très attentifs au rythme des ventes et à leurs modalités.

Une première vente a été concrétisée durant l'exercice, au mois de septembre, sur l'immeuble de Marseille - quai de la Joliette, premier investissement de notre SCPI.

Il s'agit d'un petit appartement de 28 m², vendu à un prix de 134 K€, supérieur de 28% au prix de revient comptable et de 40% à sa dernière valeur d'expertise.

énérale mixte

Par ailleurs, au 31 décembre 2021, 26 logements sont négociés. Ils laissent augurer un prix de cession supérieur de 26% au prix de revient comptable et de 18% aux valeurs d'expertises.

Au total, à cette même date, le logement vendu et les logements négociés représentent un prix net vendeur avoisinant 30 € par part.

Il convient toutefois de souligner que, pour le moment, l'échantillon est trop réduit pour pouvoir en tirer des projections sur l'ensemble du patrimoine

Les produits des ventes nous seront reversés trimestriellement en fonction des contraintes fiscales.

Sur ce sujet, des résolutions nous sont proposées dans le cadre d'une Assemblée Générale Ordinaire et d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

Le retard de livraison initial du programme de Maisons-Laffitte, et donc de sa mise en location, a entraîné un allongement du délai de conservation des parts, initialement prévu en début 2023, au 16 juillet 2024.

Rappelons que l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié est subordonné au respect de cet engagement de conservation de parts.

En concertation avec le Conseil de surveillance, la Société de gestion - Liquidateur a déposé une demande de rescrit pour obtenir confirmation que le remboursement aux associés opéré par voie de réduction du nominal des parts avant la fin de l'engagement de conservation des parts (en juillet 2024), n'entraînerait pas une remise en cause de l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié. Une réponse positive a été reçue, ce qui nous permet de recevoir des remboursements sous cette forme jusqu'à juillet 2024. Au-delà, nous recevons les remboursements sous forme d'acomptes sur liquidation.

Il nous est ainsi proposé :

– **Dans le cadre de l'Assemblée Générale Ordinaire**

> à la 3^{ème} résolution, d'autoriser le remboursement des ventes en prélevant sur la prime d'émission un montant maximum de 41 € par part ;

> à la 4^{ème} résolution, d'autoriser le remboursement des ventes en prélevant sur le compte de plus-values réalisées un montant maximum de 11 € par part.

– **Dans le cadre de l'Assemblée Générale Extraordinaire**

> à la 12^{ème} résolution, d'autoriser le remboursement des ventes en procédant à une réduction du capital social pour un montant maximum de 36 € par part.

Le cas échéant, ces autorisations, avec des montants adéquats, devront être renouvelés en juin 2023.

En synthèse, il faut retenir que ces éléments ne portent que sur la qualification juridique des remboursements que nous recevons, l'essentiel étant de pouvoir bénéficier du remboursement des produits des ventes.

VALORISATION DU PATRIMOINE

Les expertises de nos logements sur les 27 sites, effectuées en fin d'année 2021, font ressortir une valorisation de 148,5 M€, en progression de près de 4% par rapport à 2020, soit + 5,7 M€.

En éliminant l'incidence du lot vendu en 2021, et donc à périmètre constant, la progression serait de 4,05%.

Il faut souligner que l'expertise, réalisée annuellement pour des logements en bloc et occupés, est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle un acquéreur est prêt à nous acheter le bien, et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte de vente.

A l'heure actuelle, les estimations fondées sur les expertises ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2021 avoisine 553 € pour un prix de souscription à l'origine de 600 €.

Ce montant de 553 € est toutefois supérieur à ce qui a été investi dans l'immobilier puisque sur les 600 € versés il faut enlever la commission de souscription à l'achat de parts de 57 €, soit 543 € pour acquérir des immeubles.

Ce montant de 553 € n'intègre pas non plus l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié (en tout 150 € de réduction fiscale par part).

Toutefois, en première approche, le taux de rendement interne de notre investissement depuis la souscription, avant imposition à l'impôt sur le revenu et avec prise en compte de l'avantage fiscal, se situerait entre 3% et 3,5%. En tout état de cause, nous ne pourrions faire un point complet sur notre investissement, en intégrant l'avantage fiscal, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et les remboursements effectués.

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.

GESTION IMMOBILIÈRE

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

Ainsi, si 149 logements ont été libérés durant l'année, seulement 60 ont été reloués.

En fin d'année, 131 logements sont vacants, dont 26 sont en cours de vente et 99 commercialisés à la vente.

En conséquence, le niveau des loyers facturés a commencé à se réduire, à 5,55 M€ contre 6,03 M€ en 2020 (-8%) et 2019.

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

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

Pour les logements non couverts par la GLI, et pour lesquels il existe des contentieux, votre conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques de ces contentieux, car même si ceux-ci sont provisionnés pour 228 K€, le montant de ces provisions influe sur le résultat, et donc la distribution, ainsi que sur la somme que nous recevons à la clôture de la liquidation.

La Société de gestion - Liquidateur a poursuivi les démarches auprès de l'administration fiscale, pour obtenir des dégrèvements de taxes foncières pour les logements mis en location depuis plus de 3 mois et ne trouvant pas preneur ainsi que pour ceux immobilisés pour travaux. Ainsi, 6,6 K€ sont en cours d'instruction.

PROGRAMME DE MAISONS-LAFFITTE

Rappelons que la livraison de ce programme a été effectuée en juin 2014, soit près d'un an et demi de retard, avec un promoteur défaillant en procédure de redressement judiciaire.

Les travaux de finition non achevés à cette époque, ne permettaient pas une exploitation immédiate. Ils ont été opérés par la Société de gestion de notre SCPI en 2014 et en 2015 pour les parties communes.

Un accord définitif, mettant fin aux différentes procédures judiciaires, a pu être trouvé durant l'exercice. CILOGER HABITAT, au terme de longues négociations menées par le Liquidateur, a racheté l'hypothèque qui grevait l'immeuble de Maisons-Laffitte pour la somme d'un million d'euros. La banque détentrice de l'hypothèque avait initialement formulé des demandes à hauteur de 1,8 M€.

La conclusion de cette opération, dont nous nous félicitons, a permis de verser aux associés une partie des sommes qui avaient été mises en réserves dans l'attente d'un dénouement.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Notre SCPI dégage un résultat de 2 306 172 €, soit 8,54 € part, en diminution de 1,43 M€ par rapport à 2020, du fait des logements laissés vacants et de la charge du rachat de l'hypothèque de Maisons-Laffitte.

Le revenu distribué en 2021, soit 18,00 € par part, n'est pas comparable avec les exercices antérieurs car il incorpore 9,46 € prélevés sur le report à nouveau qui étaient mis en réserves pour Maisons-Laffitte.

Au 31 décembre 2021, ce report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 1,56 € par part contre 11,02 € à la fin de l'exercice 2020.

MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, 775 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé pour un montant total de 359 615 €. Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire est toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

Ainsi, le dernier prix de vente d'une part fixé sur ce marché, en décembre 2021, s'établit à 417,57 €, largement inférieur à la valeur de réalisation qui est de 552,81 € par part (-25%).

CONTRÔLE ET AUDIT

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance de notre SCPI était composé de 12 membres au 31 décembre 2021.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 janvier 2022, se prononçant sur la liquidation anticipée, vous avez bien voulu voter favorablement au maintien des mandats en cours des membres du Conseil de surveillance jusqu'à la clôture de la liquidation.

Nous vous remercions pour votre confiance qui nous permettra de continuer à exercer nos missions et de vous en rendre compte annuellement.

A la date de rédaction du présent rapport, les mesures de restrictions de déplacements et de réunions ne sont plus en vigueur. Dès lors notre Assemblée Générale de juin devrait se tenir en présentiel.

Nous vous recommandons toutefois d'être particulièrement attentifs aux modalités de tenue de l'Assemblée Générale qui seront explicitées dans votre convocation.

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

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 donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions (ordinaires et extraordinaire) qui leur sont proposées.

Pour le Conseil de surveillance
Le Président du Conseil de surveillance
Guy GILLODES



Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

CILOGER HABITAT

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale de la société CILOGER HABITAT,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CILOGER HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits. C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations

suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note «Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles» de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne «valeurs estimées» 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 de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés, à l'exception du point ci-dessous.

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

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à

la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité. Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

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

**Le Commissaire aux comptes
KPMG S.A.
Paris La Défense,
Pascal Lagand, Associé**

CILOGER HABITAT

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

A l'assemblée générale de la société CILOGER HABITAT,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé 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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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 DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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 S.C.P.I. verse à la Société de Gestion AEW 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 2021, votre S.C.P.I. 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 2021, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de € 766 220.
- **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 euros 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 société.

Conformément à l'article 30 des statuts, votre S.C.P.I. verse à la Société de Gestion AEW 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 2021, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de cession d'actifs immobiliers de € 3 208, imputée sur le compte de plus ou moins-value.

Le Commissaire aux comptes
KPMG S.A.
Paris La Défense,
Pascal Lagand, Associé



L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire

du 17 juin 2022

L'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 2021.
- 2 Affectation du résultat.
- 3 Distribution de prime d'émission.
- 4 Distribution au titre des plus-values immobilières.
- 5 Approbation des conventions réglementées.
- 6 Approbation de la valeur comptable déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice.
- 7 Présentation de la valeur de réalisation déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice.

8 Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice.

9 Quitus à donner au Liquidateur.

10 Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation.

11 Pouvoir aux fins de formalités.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

12 Autorisation à conférer au Liquidateur à l'effet de procéder à une réduction du capital social d'un montant maximal de 9.718.272 €, par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales d'un montant maximal de 36 € et de remboursement aux associés.

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 2021.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 2 306 171,86 € qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 2 974 561,99 € forme un revenu distribuable de 5 280 733,85 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 4 859 136,00 €,
- au report à nouveau, une somme de 421 597,85 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise le Liquidateur à distribuer le cas échéant aux

associés présents à la date de ladite distribution un montant maximum de 11 068 032 €, soit 41€ maximum par part, par prélèvement sur le compte prime d'émission.

Le montant effectif distribué sera fixé par le Liquidateur en fonction des arbitrages réalisés sur le patrimoine de la SCPI et dans la limite du plafond ci-dessus.

La distribution sera réalisée avant le 31/03/2023.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise le Liquidateur à répartir le cas échéant entre les associés présents au moment de la distribution un montant de 11 euros maximum par part en pleine jouissance, prélevé sur le compte plus-values.

Il sera le cas échéant prélevé sur ladite distribution effectuée auprès des associés relevant de l'impôt sur le revenu le montant d'impôt sur la plus-value acquitté par la SCPI pour une part détenue par un associé relevant de l'impôt sur le revenu, au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées par la SCPI.

Cette distribution sera versée pour les parts en jouissance

à la date de la distribution qui sera le cas échéant mise en paiement avant le 31/03/2023.

Cinquième 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.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, la valeur nette comptable qui ressort à 146 921 331 €, soit 544,25 € pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, de la valeur de réalisation qui ressort à 149 233 242 €, soit 552,81 € pour une part.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, de la valeur de reconstitution qui ressort à 176 405 135 €, soit 653,47 € pour une part.

Neuvième 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 2021.

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

Dixième résolution

L'Assemblée Générale accepte la candidature de l'expert externe en évaluation BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 327 657 169 00212, qui lui a été présenté par le Liquidateur. Il entrera en fonction le 1^{er} janvier 2022 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2026.

Onzième 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

Douzième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir :

- pris connaissance du rapport du Liquidateur ;
 - pris acte de la réponse de la Direction Générale des Finances Publiques, en date du 14 janvier 2021 dans le cadre d'une procédure de rescrit fiscal, autorisant la Société, compte tenu de la livraison tardive du programme immobilier Les Jardins d'Ascot, aboutissant à une obligation de conservation des parts de près de 14 ans pour les souscripteurs initiaux, à procéder à des réductions de capital à compter du 1er juin 2022 dans la limite maximum de 75 % du montant du capital social actuel, sous les conditions du maintien à tout moment d'un capital social d'un montant supérieur à la valeur des biens immobiliers pour lesquels l'engagement de location de 9 ans n'a pas encore expiré, qu'aucune des réductions de capital n'ait pour effet de rembourser aux associés un montant correspondant à la valeur de l'ensemble immobilier de Maisons-Laffitte pour lequel l'engagement de location serait toujours en cours et qu'au terme du délai de conservation des parts, les associés soient encore en possession de la totalité des parts de la Société qui leur ont ouvert droit à l'avantage fiscal ;
- décide d'autoriser le Liquidateur à procéder à une ou plusieurs réductions de capital social d'un montant global maximal de 9 718 272 euros pour ramener le capital de 134 976 000 euros à 125 257 728 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts sociales égale à 500 euros, d'un montant maximal de 36 euros et par voie de remboursement aux associés.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Liquidateur à l'effet de réaliser la ou les réductions de capital et notamment :

- de fixer le montant de la réduction de capital,
- de procéder au versement des fonds au profit des associés,
- d'accomplir, directement ou par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive la réduction de capital,
- de modifier corrélativement les statuts de la Société.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

CILOGER HABITAT

Société Civile de Placement Immobilier en cours de liquidation
au capital de 134 976 000 euros.
512 214 578 RCS PARIS

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8
du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés
financiers le visa SCPI n° 10-12 en date du 08/07/2010.



AEW

Société de gestion de portefeuille - Liquidateur
SAS au capital de 828 510 euros
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 :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03
service-clients@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

