



RAPPORT ANNUEL
2020

CILOGER HABITAT

SCPI DE LOGEMENTS DE TYPE SCELLIER



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

.....

Société par Actions Simplifiée au capital
de 828 510 euros

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008
PARIS

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

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS

Madame Isabelle ROSSIGNOL
Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI CILOGER HABITAT

.....

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Guy GILLODES
Vice-président : Monsieur Georges DAUJAT

MEMBRES DU CONSEIL

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

RAPPORT DE GESTION

04

- Éditorial
- Les chiffres clés au 31 décembre 2020
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

15

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

LES AUTRES INFORMATIONS

27

- 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

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

28

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

29

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

32

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

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 10 JUIN 2021

35

- Ordre du jour
- Les résolutions

ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de CIOGER HABITAT, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2020.

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire d'un impact violent et sans précédent dans l'histoire moderne, et aux répercussions qui ont transformé profondément les quotidiens professionnels et personnels.

Dans un contexte très incertain, les collaborateurs d'AEW ont continué à travailler avec professionnalisme et engagement, essentiellement à distance et dans des conditions plus difficiles, pour assurer la continuité de la gestion de votre SCPI.

Face à la crise, notre capacité d'adaptation et celle de nos partenaires s'est notamment illustrée, par la mise en place de procédures de signatures à distance avec les notaires ou de visites virtuelles de logements avec les agents immobiliers et commercialisateurs.

Par ailleurs, afin de simplifier et clarifier la présentation du groupe AEW auprès de tous ses clients et partenaires, et dans une logique de cohérence avec ses activités dans le monde, notre société de gestion, AEW Ciloger, a changé de nom en mars 2021 pour s'appeler «AEW».

Cette évolution, sans aucune incidence sur la gestion de votre SCPI, ne porte que sur la dénomination sociale, et n'implique aucun changement dans les autres mentions légales, la gouvernance, et la structure de l'actionariat.

AEW reste par ailleurs organisée en France autour de ses deux activités, les fonds destinés à la clientèle Grand Public

et les solutions destinées à la clientèle Institutionnelle.

- L'année 2020 a souligné la capacité de résistance de l'immobilier résidentiel ancien, que cela soit à l'échelle générale du marché ou à l'échelle particulière de votre SCPI. La résilience du logement et son profil défensif attirent ainsi de plus en plus les investisseurs institutionnels. Leur volume d'achat en bloc représentait 1 Md€ chaque année il y a 5 ans, contre 3 à 4 fois plus en 2020.

Malgré les différentes mesures mises en place pour lutter contre la propagation de la COVID-19, et notamment les différents confinements, les ventes de logements anciens ne se sont contractées que de 3% en 2020. Le nombre de transactions dépasse légèrement le million, après une année 2019 record à près d'1,1 million, et s'avère comparable aux années précédentes.

Les banques ont cherché à répondre à la demande de crédits immobiliers des particuliers, en dépit de la crise et de ses conséquences macroéconomiques et financières. En même temps, la durée moyenne des prêts a enregistré un nouveau record, à 20,3 années.

Les taux d'intérêt, en restant à leur point bas historique, ont soutenu la capacité d'achat des ménages. Néanmoins, après plusieurs années consécutives d'augmentation, la production des crédits à l'habitat a diminué de 2 Mds€ à 22,5 Mds€. Elle devrait toutefois rester solide, les conditions d'octroi ayant été assouplies en décembre, notamment pour favoriser les primo-accédants.

La hausse des prix s'atténue elle aussi. Au niveau national, le prix du m² est en augmentation de 3,4%, avec des disparités selon les territoires. A Paris, le m² passe ainsi de 10 850 €/m² à 10 700 €, soit une baisse d'environ 1%. A l'inverse,

la province voit ses prix augmenter de 2% pour les appartements et de plus de 3% pour les maisons.

La situation actuelle a bouleversé la demande, à savoir que les maisons sont désormais les biens les plus recherchés avec une demande en hausse de 10%. La demande d'appartements diminue quant à elle de 9%.

- Au vu du contexte de pandémie de l'année 2020, du confinement des réseaux de distribution et des mesures d'aménagements des loyers commerciaux, c'est sans surprise que la collecte nette des SCPI s'est contractée de 30% par rapport à 2019. Toutefois, reflet de leur solidité et de leur attractivité persistante, les SCPI ont finalement collecté 6 Mds€, faisant de 2020 la 3^{ème} plus forte collecte de leur histoire.

Les SCPI de bureaux avec 3 Mds€, dominant encore largement la collecte (50% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1,5 Md€ (25%), les SCPI spécialisées pour 1 Md€ (16%), et les SCPI de commerces pour 245 M€ (4%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 170 M€, dont la moitié concerne des SCPI non fiscales, en progression de 9% par rapport à 2019.

Avec un total de 1,25 Md€ échangé, le marché secondaire connaît une nette évolution positive de 25% par rapport à 2019. Signe de la confiance des associés, le nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année ne représente que 0,15% de la capitalisation, à comparer à 0,12% en 2019.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2020 atteint 71 Mds€, en augmentation de 9% par rapport au début de l'année.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2 Mds€ en 2020 après 2,8 Mds€ en 2019

(-30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 20 Mds€ (+8%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) est de 91 Mds€.

**Concernant
CIOGER HABITAT :**

- L'impact de la crise sanitaire a été modéré sur les taux d'occupation. A la clôture de l'exercice, le taux d'occupation financier s'établit à 93,95% contre 94,61% à la clôture de l'exercice précédent. Calculé sur l'ensemble de l'année 2020, ce taux s'établit à 94,37%, proche du taux moyen 2019 (94,68%).
- La proportion de locataires ayant demandé des aménagements de loyers a été très réduite, grâce au mécanisme de chômage partiel mis en place par l'Etat qui a aidé les locataires fragilisés, et le taux d'encaissement des loyers est demeuré à son niveau habituel, proche de 97%.
- L'activité locative est restée soutenue, le taux de rotation des locataires s'établissant à 26% (27% en 2019). Ainsi, 149 logements se sont libérés et 143 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2020, 42 logements sont à relouer, dont 1 a trouvé preneur à effet de janvier 2021.

Le montant des loyers facturés en 2020 progresse légèrement de 0,2%, à 6 036 842 €, supérieur de près de 3% à la moyenne des cinq derniers exercices.

- Les démarches visant à vendre les logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans ont été initiées durant l'exercice. C'est en 2021 que les premiers logements qui composent le patrimoine de la SCPI pourraient être cédés, dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est à dire logement vacant par logement vacant. Dans ce cadre, en fin d'exercice, 17 logements sur les 42 vacants sont laissés volontairement libres en prévision de leur vente.
- Les expertises du patrimoine, en bloc et occupé, réalisées à la fin de l'année 2020 font ressortir une valorisation de près de 143 M€, stable par rapport à 2019. 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, ...).
- Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 13,83 € par part, très proche du résultat (13,85 €). Si la distribution 2020 est en recul de 5% par rapport à 2019, elle constitue néanmoins la seconde distribution annuelle la plus élevée depuis la création de la SCPI.

- Le taux de distribution 2020 calculé sur le prix de souscription s'établit ainsi à 2,31%, et demeure notable pour une SCPI de type fiscal.

En fin d'exercice, le report à nouveau (réserves) s'élève à 11,02 € par part, dont 10,29 € conservés par prudence dans l'attente du dénouement de la procédure concernant Maisons-Laffitte.

—
Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général délégué d'AEW



Chiffres clés

au 31 décembre 2020

- DATE DE CRÉATION :
22 AVRIL 2009
- TERME STATUTAIRE :
29 AVRIL 2022
- NOMBRE D'ASSOCIÉS :
2 954
- NOMBRE DE PARTS :
269 952
- CAPITAUX COLLECTÉS :
161 971 200 €
- VALEUR DE RÉALISATION :
145 964 933 € (soit 540,71 € par part)
- REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART :
13,83 euros
- PATRIMOINE :
576 logements
- DATE DE LOCATION DU DERNIER APPARTEMENT :
16 juillet 2015
- FIN DE L'ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PARTS :
16 juillet 2024

VALEURS SIGNIFICATIVES

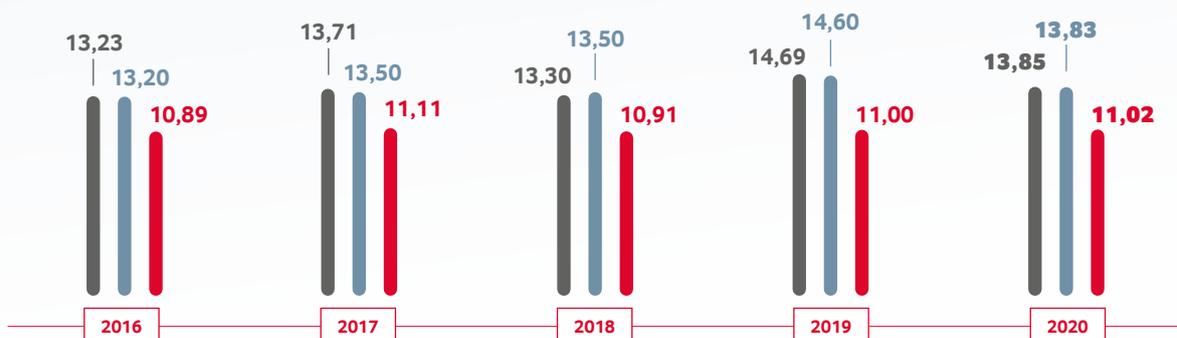
	Global	Par part	Variation 2020/2019
Valeur comptable	149 448 358	553,61	0,00%
Valeur vénale / expertise	142 840 000	529,13	0,06%
Valeur de réalisation	145 964 933	540,71	-0,04%
Valeur de reconstitution	172 339 527	638,41	-0,06%



RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU

(en €/part depuis 5 ans)

- Résultat
- Distribution
- Report à nouveau



Le report à nouveau intègre un montant de 10,29 € par part, gardé en réserves par prudence dans l'attente du dénouement de la procédure judiciaire à l'encontre du promoteur du programme de Maisons-Laffitte.

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.

En termes de zonage, 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 35 007 m², localisés à 59% en région parisienne et 41% en province.

Le patrimoine est composé de 576 logements localisés sur 27 sites, soit :

- 564 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 ;
- 55 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.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

33%



67%

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

20%



5%

75%

• Ile-de-France hors Paris	95 930 000 €
• Province	46 910 000 €
• Total	142 840 000 €

• Zones A et A bis Scellier	106 630 000 €
• Zone B1 Scellier	29 020 000 €
• Zone B2 Scellier	7 190 000 €
• Total	142 840 000 €



L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	161 971 200	-	161 971 200
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 15 497 404	-	- 15 497 404
- Achat d'immeubles	- 146 180 624	- 142 801	- 146 323 425
- Titres de participation contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers ⁽¹⁾	-	-	-
= sommes restant à investir	293 171	- 142 801	150 371

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

99,90% 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.

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).

COUT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES

VALEUR COMPTABLE NETTE

VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)

146 323 425

146 323 425

142 840 000

<i>en euros</i>	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
- Valeur nette comptable des immeubles	146 323 425		
- Provisions pour gros entretien			
- Autres éléments d'actifs	3 124 933	3 124 933	3 124 933
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		142 840 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			152 670 000
- Commission de souscription théorique			16 544 595
TOTAL GLOBAL	149 448 358	145 964 933	172 339 527
NOMBRE DE PARTS	269 952	269 952	269 952
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	553,61	540,71	638,41

La valeur de réalisation s'établit à 540,71 € par part, inférieure de 10% au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 638,41 € par part, supérieure de 6% au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant les augmentations de capital.

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

	Prix de revient au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2020 en euros	Écart Expertise/ prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2019 en euros	Variation hors droits 2020/2019 en %
Ile-de-France (hors Paris)	94 995 551	95 930 000	0,98	102 540 000	95 490 000	0,46
Province	51 327 874	46 910 000	-8,61	50 130 000	47 270 000	-0,76
TOTAUX	146 323 425	142 840 000	-2,38	152 670 000	142 760 000	0,06

Au 31 décembre 2020, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) et en bloc de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 142 840 000 €, quasi stable par rapport à l'exercice précédent (+0,06%).

Elle est inférieure de 2,38% au prix de revient des immeubles.

Sur les 27 sites expertisés :

- 17 ont une valeur stable ou qui progresse de 1% en moyenne;
- 7 ont une valeur en diminution de 0,8% en moyenne ;
- et 3 sites enregistrent des variations négatives supérieures à 2%, motivées par des baisses des prix de marché (Montpellier, Angers et Talence).

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 droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 4% à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Le montant des loyers facturés en 2020 progresse légèrement de 0,2%, à 6 036 842 €, supérieur de près de 3% à la moyenne des cinq derniers exercices. L'impact de la crise sanitaire a été modéré sur les taux d'occupation. La proportion de locataires ayant demandé des aménagements de loyers a été très réduite, le mécanisme de chômage partiel mis en place par l'Etat ayant pu aider les locataires les plus fragiles, et le taux d'encaissement des loyers est demeuré à son niveau habituel, proche de 97%.

L'activité locative est restée soutenue, le taux de rotation des locataires s'établissant à 26% (27% en 2019). Ainsi, 149 logements se sont libérés et 143 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2020, 42 logements sont à re-

louer, dont 1 a trouvé preneur à effet de janvier 2021. 17 logements sont volontairement laissés vacants, CILOGER HABITAT initiant les procédures visant à vendre les logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans. Parmi les logements vacants, 1 ne peut être reloué suite à un dégât des eaux faisant l'objet d'une expertise en cours.

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 démarre à compter de cette date, soit jusqu'au 16 juillet 2024.

149 logements de CILOGER HABITAT ont été libérés durant l'année 2020 (9 009 m²), et 143 ont été reloués (8 494 m²).

Le taux de rotation des locataires, à 26%, diminue de 1 point par rapport à

2019. L'activité locative a été nettement plus soutenue au second semestre (90 congés sur 149 et 84 relocations sur 143), les locataires qui avaient donné congé avant le confinement du mois de mars ayant demandé la prolongation de leur bail.

Au total, au 31 décembre 2020, 42 logements sont à louer (2 564 m², soit 7% de la superficie totale), contre 33 en début d'année, représentant des loyers estimés à 479 K€ en rythme annuel. Toutefois, sur ces 42 logements, 1 a été reloué à effet sur janvier 2021, ramenant le stock réel à 41 (2 489 m²).

A la clôture de l'exercice, 1 appartement n'est pas reloué depuis 2017 suite à des sinistres successifs (dégâts des eaux). Une procédure d'expertise est en cours en lien avec l'assurance dommage-ou-

vrage, et les pertes de loyers ont fait l'objet d'une réclamation.

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 applicable. Ainsi, 140 logements pourraient en théorie être vendus en 2021, 351 en 2022, 57 en 2023 et 29 en 2024.

Durant l'exercice, CILOGER HABITAT a initié les démarches visant à vendre les logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans. Des prestataires sont en cours de sélection par AEW, dans le cadre d'une stratégie initiale de vente du patrimoine « au fil de l'eau » (vente des logements vacants).

Les produits des ventes réalisées seront progressivement reversés aux associés, trimestriellement et au prorata de leur nombre de parts, en fonction des contraintes imposées par l'administration fiscale, soit en théorie pas avant 2022.

Parallèlement, pour éviter de remettre en cause la réduction d'impôt Scellier, les associés doivent conserver leurs parts au moins jusqu'au 16 juillet 2024. Il

est recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

D'une manière générale, certains logements qui ont au minimum 8 années de location pourront 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 2020, sur les 42 logements vacants que compte la SCPI, 17 (853 m²) sont concernés par cette stratégie.

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

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices

de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements (vacants pour travaux par exemple).

Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation physique s'élève à 92,68%, en diminution par rapport à celui du 31 décembre 2019 (94,47%), du fait des logements laissés volontairement vacants. Il est en moyenne de 94,08% sur l'exercice, (95,15% en 2019).

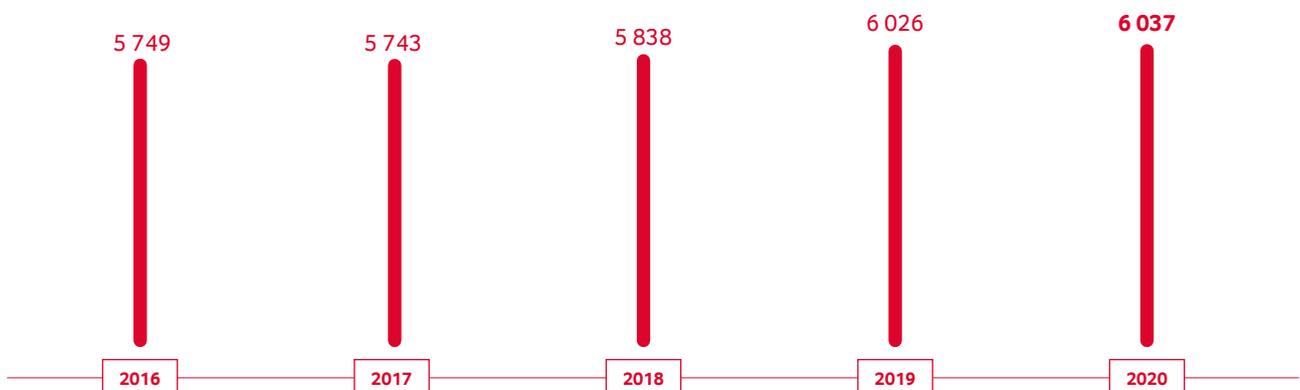
Toujours au 31 décembre 2020, le taux d'occupation financier est de 93,95% contre 94,61% à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 94,37% sur l'exercice (94,68% en 2019).

Les loyers facturés sur l'exercice 2020 s'établissent à 6 036 842 €, quasi stables (+0,2%) par rapport à 2019 (6 026 404 €), soit + 10 K€. Ils sont supérieurs de 2,7% à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2016 à 2020).

.....

ÉVOLUTION DES LOYERS SUR 5 ANS

(en K€)



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est resté satisfaisant à 97,22 % (97,06% en 2019). A ce sujet, il convient de noter que 41% des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique, identique à l'exercice précédent.

Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont effectuées par des agents immobiliers locaux. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par AEW.

L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la location et à la vente du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 258 584 € (0,96 € par part), dont 123 672 € dans 112 logements (0,46 € par part et 2% des loyers facturés), soit en moyenne 1 104 € par logement.

Par ailleurs, certains travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat et contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Au cours de l'exercice 2020, des travaux ont été immobilisés pour un montant de 142 801 €. Ils portent essentiellement sur des remplacements de pompes de relevages et d'éléments de sécurité dans les fosses des ascenseurs du site de Maisons-Laffitte.

Compte tenu des travaux parfois nécessaires et de la durée de préavis d'un mois lors du départ d'un locataire, la durée moyenne de vacance d'un logement du patrimoine est de 2,8 mois (3,3 en 2019).

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 dégrèvements d'un montant total de 11 471 € ont été obtenus sur 18

logements, et des demandes sur 18 logements sont encore en cours d'instruction pour un montant estimé de 8 200 €.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2020 pour atteindre en cumulé la somme de 316 676 € couvrant 238 dossiers locatifs locataires présents ou partis.

Cette provision a diminué en valeur nette de 37 684 € comparée à celle du 31 décembre 2019. Une dotation complémentaire de 40 589 € et une reprise sur provision de 78 273 € ont été effectuées sur l'exercice.

Ce montant recouvre en partie les redditions de charges facturées aux locataires partis. Une action spécifique pour recouvrer ces sommes a été menée sur 52 créances d'un montant total de 33 800 €, par l'intermédiaire d'un cabinet spécialisé dans le recouvrement. Elle a permis d'obtenir 2 325 € sur l'exercice. 35 dossiers locatifs sont en procédure judiciaire pour une créance globale de 273 173 € (provisionnée à 100% en créances douteuses).

En concertation avec le Conseil de surveillance, et afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs de votre SCPI, le dispositif d'assurance « Garantie

des Loyers Impayés » (GLI) a été étendu à compter du 1^{er} avril 2020 à tous les logements potentiellement éligibles. Il était auparavant optionnel et souscrit au cas par cas, après étude de chaque nouveau dossier de locataire.

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 2020, 501 baux en cours, représentant 86% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 109 998 € (97 954 € en 2019), soit 1,82% de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 43 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 75 143 € qui sera versée en 2021.

A la clôture de l'exercice, plusieurs procédures judiciaires et expertises sont en cours concernant le programme de Maisons-Laffitte. L'évolution de ce dossier complexe, rythmée par un calendrier juridique souvent reporté, fait l'objet d'une présentation détaillée au Conseil de surveillance de votre SCPI lors de chacune de ses réunions.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2020 s'établit à 3 738 303 €, en diminution de 6% (-227 K€) par rapport à 2019, exercice qui avait bénéficié de redevances de charges positives pour 301 K€.

Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 13,83 € par part, très proche du résultat (13,85 €). Si la distribution 2020 est en recul de 5% par rapport à 2019, elle constitue néanmoins la seconde distribution annuelle la plus élevée depuis la création de la SCPI.

Le taux de distribution 2020 calculé sur le prix de souscription s'établit ainsi à 2,31%, et demeure notable pour une SCPI de type fiscal. En fin d'exercice, le report à nouveau (réserves) s'élève à 11,02 € par part, dont 10,29 € conservés par prudence dans l'attente du dénouement de la procédure concernant Maisons-Laffitte.

Le résultat de l'exercice s'établit à 3 738 303 €, en diminution de 6% (-227 K€) par rapport à l'exercice précédent, impacté essentiellement par la

comptabilisation au titre de l'exercice 2019 de redevances de charges positives couvrant les exercices 2015 à 2017 et constituant un produit de 301 K€, redevances qui ne sont pas présentes en 2020. Le poste « loyers » est quant à lui en légère augmentation de 0,2%, soit +10 K€.

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

Dans un contexte de confinement lié à la crise sanitaire durant le 1er semestre, et de prise en compte d'un possible rythme très progressif de reprise des locations à la sortie de ce confinement, le revenu courant mis en distribution au titre des 3 premiers trimestres de l'exercice a, par prudence, été réduit à 3,36 € par part (3,45 € en 2019). Au 4^{ème} trimestre, il a été porté à 3,75 € par part.

Au total, le revenu distribué en 2020 s'élève à 13,83 € par part, à rapprocher d'un résultat par part de 13,85 €. Le report à nouveau a donc été très légèrement abondé de 0,02 € par part.

Si la distribution 2020 est en recul de 5% par rapport à 2019, elle constitue néanmoins la seconde distribution annuelle la plus élevée depuis la création de la SCPI. Au 31 décembre 2020, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 2 974 562 €, soit 11,02 € par part. Il représente une réserve de 8,8 mois de distribution courante.

Il intègre toutefois un montant équivalent à 8,2 mois de distribution (2 777 814 € soit 10,29 € par part), gardé par prudence en réserves, dans l'attente du dénouement de la procédure judiciaire à l'encontre du promoteur du programme de Maisons-Laffitte.

Le taux de distribution 2020, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1er janvier 2020, est de 2,31%.

Cette performance, notable pour une SCPI de type fiscal, est donnée à titre indicatif, la nature fiscale de CIOGER 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 sur valeur de marché en % ⁽³⁾	Taux de distribution sur prix de souscription en % ⁽⁴⁾	Report à nouveau cumulé par part
2016	-	13,20	500,01	2,64%	2,20%	10,89
2017	500,01	13,50	500,01	2,70%	2,25%	11,11
2018	500,01	13,50	445,86	3,03%	2,25%	10,91
2019	443,8	14,60	442,12	3,30%	2,43%	11,00
2020	445,00	14,60	443,76	3,12%	2,31%	11,02

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

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

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

(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

<i>en euros</i>	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2016	Société fermée	269 952	134 976 000	161 971 200
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

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

DATE DE CRÉATION :
22 AVRIL 2009

CAPITAL INITIAL :
760 000 EUROS

NOMINAL DE LA PART :
500,00 EUROS

<i>en euros</i>	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⁾
2016	134 976 000	-	269 952	2 909	-	500,01
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

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé

Le capital est réparti entre 2 954 associés, et 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. 387 parts ont été échangées durant l'année pour un montant total de 171 736 €. Le dernier prix d'exécution présente une décote de 25% 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.

387 parts ont été échangées lors des quatre confrontations trimestrielles

de l'année pour un montant total de 171 736 €.

Le prix d'exécution fixé lors de la confrontation de décembre s'établit à 403,08 € (soit un prix acheteur de 445 €), identique au dernier prix fixé de l'exercice 2019.

Il représente une décote de 25% par rapport à la valeur de réalisation de la société (540,71 €).

Au 31 décembre 2020, 144 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
2016	20	0,01%	117	1 411
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

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

COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

en euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	146 323 425	142 840 000	146 180 624	142 760 000
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Provisions liées aux placements immobiliers				
Titres financiers contrôlés				
TOTAL I (Placements Immobiliers)	146 323 425	142 840 000	146 180 624	142 760 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
TOTAL II (Immobilisations Financières)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	182 920	182 920	144 654	144 654
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	576 648	576 648	531 483	531 483
Autres créances	4 889 161	4 889 161	4 647 004	4 647 004
Provisions pour dépréciation des créances	-316 676	-316 676	-354 360	-354 360
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	4 809 710	4 809 710	5 107 667	5 107 667
TOTAL III	10 141 762	10 141 762	10 076 448	10 076 448

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (SUITE)

en euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-644 469	-644 469	-644 469	-644 469
Dettes				
Dettes financières	-537 211	-537 211	-539 126	-539 126
Dettes d'exploitation	-2 660 910	-2 660 910	-2 593 017	-2 593 017
Dettes diverses	-3 174 239	-3 174 239	-3 036 970	-3 036 970
TOTAL IV	-7 016 830	-7 016 830	-6 813 582	-6 813 582
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)	149 448 358		149 443 491	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽²⁾		145 964 933		146 022 867

(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 2020

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE <i>en euros</i>	Situation de clôture 2019	Affectation résultat 2019	Autres mouvements	Situation de clôture 2020
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
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation	0			0
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	0		0	0
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	2 945 235	24 460		2 969 695
Résultat en instance d'affectation	0		0	0
Résultat de l'exercice	3 965 759	-3 965 759	3 738 303	3 738 303
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-3 941 299	3 941 299	-3 733 436	-3 733 436
TOTAL GÉNÉRAL	149 443 491	0	4 867	149 448 358

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2021

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020

COMPTE DE RÉSULTAT <i>en euros</i>	EXERCICE 2020 31/12/2020	EXERCICE 2019 31/12/2019
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	6 036 842	6 026 404
Charges facturées	736 376	772 933
Produits annexes	96 981	637 234
Reprises de provisions pour gros entretiens	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	78 273	46 379
TOTAL I : Produits immobiliers	6 948 473	7 482 950
CHARGES IMMOBILIERES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-736 376	-772 933
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-258 584	-267 368
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	0
Autres charges immobilières	-1 342 429	-1 484 353
Dépréciation des créances douteuses	-40 589	-90 147
TOTAL II : Charges immobilières	-2 377 979	-2 614 800
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	4 570 494	4 868 150
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	0	0
TOTAL I : Produits d'exploitation	0	0
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-771 957	-815 082
Charges d'exploitation de la société	-50 234	-77 308
Diverses charges d'exploitation	-10 000	-10 001
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-832 191	-902 391
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-832 191	-902 391

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020 (SUITE)

COMPTE DE RÉSULTAT <i>en euros</i>	EXERCICE 2020 31/12/2020	EXERCICE 2019 31/12/2019
Produits financiers		
Autres produits financiers	0	0
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
TOTAL I : Produits financiers	0	0
Charges financières		
Autres charges financières	0	0
Dépréciations	0	0
TOTAL II : Charges financières	0	0
Résultat financier C = (I-II)	0	0
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles	0	0
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	3 738 303	3 965 759

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.

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures de confinement ont été mises en place en France entre le 17 mars et le 11 mai 2020 et entre le 30 octobre et le 15 décembre 2020, afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant par une fermeture des commerces, à l'exception des commerces de première nécessité et des restrictions des accès aux bureaux pour l'ensemble des sociétés.

Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers de la SCPI CILOGER HABITAT n'ont pas eu d'impact significatif.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au 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 2020 ont été réalisées dans un environnement

sujet à une incertitude accrue.

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

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

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

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

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

Méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.

Méthode par capitalisation des revenus : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

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

INFORMATIONS DIVERSES

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

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

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

Locataires : une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Elle est calculée de la manière suivante :
En absence de couverture du bail par l'assurance « Garantie Loyers Impayés », on provisionne

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

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

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

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés

et dont l'extinction devrait se traduire pour CILOGER HABITAT par une sortie de ressources.

Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociations de bail, ou d'assignation au tribunal. C'est dans ce cadre qu'il a été doté une provision de 644 469 € afin de couvrir le risque lié au litige concernant la livraison de l'immeuble acquis en VEFA à Maisons-Laffitte, pour lequel une procédure est ouverte auprès du Tribunal

de Grande Instance de Paris contre le promoteur, la SAS SOFIAM.

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 1 522,33 € sur l'exercice.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2021 qui seraient 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 2020

<i>en euros</i>	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	146 180 624	142 801	0	146 323 425
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	146 180 624	142 801	0	146 323 425

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0			0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	144 654	38 266	0	182 920
Dépôts et cautionnements versés	144 654	38 266	0	182 920
TOTAL	144 654	38 266	0	182 920

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2020

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 pla-

cements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la vente du patrimoine à terme.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information

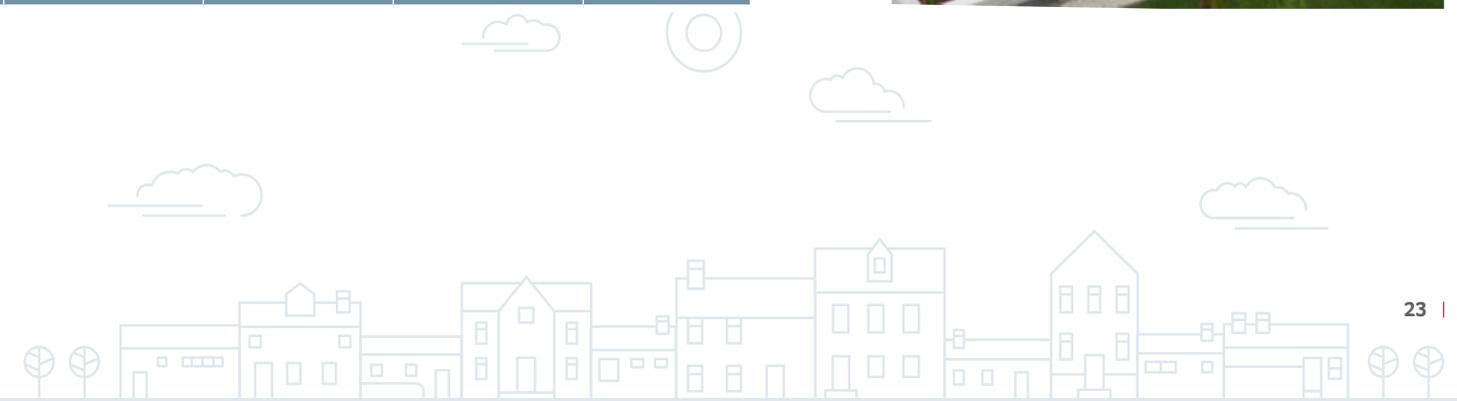
est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

Adresse	Localisation et Zonage Robien ⁽¹⁾	Type ⁽²⁾	Surface en m ² habitables	Nombre logements	Date de livraison
ASNIERES-SUR-SEINE (92) – 8, allée de Berlin-Spandau	IDF - A	Ap	2 122	35	30/11/2011
NOGENT-SUR-MARNE (94) – 8, rond-point du Maréchal Foch	IDF - A	Ap	2 174	43	15/11/2011
MARSEILLE (13) – 1/5, quai de la Joliette	PR - B1	Ap	540	12	02/07/2010
PANTIN (93) – 11/13, rue Gutemberg	IDF - A	Ap	1 138	15	20/03/2013
ARGENTEUIL (95) – 57, rue Henri Barbusse	IDF - A	Ap	1 641	26	10/06/2013
LE-PERREUX-SUR-MARNE (94) – 26, rue Claude Jean Romain	IDF - A	Ap	1 155	19	09/11/2012
MARSEILLE (13) – 336/338, avenue de Mazargues	PR - B1	Ap	1 474	20	12/12/2012
LE-PORT-MARLY (78) – 32 D, rue du Val André	IDF - A	Ap	1 154	22	10/12/2012
ARGENTEUIL (95) – 23, rue Henri Barbusse	IDF - A	Ap	1 170	17	05/07/2012
THOIRY (01) – 678/704, rue Briand Stresemann	PR - A	Ap	1 105	15	04/05/2012
CHATOU (78) – 12, place Maurice Berteaux	IDF - A	Ap	708	12	22/10/2012
YERRES (91) – 22, rue de la Sablière - 103, rue Raymond Poincaré	IDF - A	Ap	1 045	16	04/07/2012
LAGNY-SUR-MARNE (77) – 57, quai du Pré Long	IDF - A	Ap	1 725	23	10/01/2013
REIMS (51) – 3, rue Géruzez	PR - B2	Ap	1 083	22	08/01/2013
ANGERS (49) – 93, boulevard Germaine Tillion - 3/11, rue Joséphine Baker	PR - B2	Ap	1 808	29	05/03/2013
QUINCY-SOUS-SENART (91) – 8, route de Combs la Ville - 7, rue de la Marne	IDF - A	Ap	1 382	20	28/11/2012
MAISONS-LAFITTE (78) – 35 bis/45, rue du Mesnil	IDF - A bis	Ap	3 065	52	11/06/2014
MARCQ-EN-BAROEUL (59) – 73/75, rue de la Concorde - 46/76 rue de l'Ermitage	PR - B1	M	1 302	12	10/04/2013
CROIX (59) – 253, rue des Ogiers	PR - B1	Ap	608	9	26/07/2012
NICE (06) – 9, rue des Combattants en Afrique du Nord - 4, rue Piétri	PR - A	Ap	670	14	30/10/2013
TALENCE (33) – 144, rue Roustaing	PR - B1	Ap	2 087	39	21/08/2013
MONTPELLIER (34) – 560, avenue du Mondial de Rugby 2007	PR - B1	Ap	1 353	24	30/01/2013
GOLFE JUAN (06) – 355, avenue des Courcettes	PR - A	Ap	741	12	26/02/2013
NANTES (44) – 26, rue des Grenouilles	PR - B1	Ap	828	16	18/02/2013
MONTPELLIER (34) – 530/560, avenue du Mondial de Rugby 2007	PR - B1	Ap	407	8	13/03/2013
FERRIERES-EN-BRIE (77) – 4D/4C, rue Roger Salengro	IDF - A	Ap	1 821	33	23/01/2013
SAINT-HERBLAIN (44) – 44, rue Théophile Guillou	PR - B1	Ap	440	7	16/09/2013
ALFORTVILLE (94) – 171, rue Etienne Dolet	IDF - A	Ap	261	4	21/12/2012
TOTAL			35 007	576	

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

(2) Ap : Appartements — M : Maisons

Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2020	Prix de revient 2019
10 206 432		10 206 432	10 206 432
10 529 940		10 529 940	10 529 940
2 052 798		2 052 798	2 052 798
5 319 833		5 319 833	5 319 833
6 173 419		6 173 419	6 173 419
5 350 000		5 350 000	5 350 000
6 633 900		6 633 900	6 633 900
5 764 084		5 764 084	5 764 084
4 370 539		4 370 539	4 370 539
4 350 000		4 350 000	4 350 000
4 167 242		4 167 242	4 167 242
4 014 845		4 014 845	4 014 845
6 937 842		6 937 842	6 937 842
3 317 775		3 317 775	3 317 775
5 294 000		5 294 000	5 294 000
4 803 000		4 803 000	4 803 000
18 571 861	107 514	18 679 375	18 536 574
3 966 323		3 966 323	3 966 323
2 000 000		2 000 000	2 000 000
3 078 976		3 078 976	3 078 976
7 200 000		7 200 000	7 200 000
4 588 040	11 960	4 600 000	4 600 000
3 145 703		3 145 703	3 145 703
2 877 910		2 877 910	2 877 910
1 400 000		1 400 000	1 400 000
7 473 000		7 473 000	7 473 000
1 410 489		1 410 489	1 410 489
1 206 000		1 206 000	1 206 000
146 203 951	119 474	146 323 425	146 180 624



ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2020

CRÉANCES <i>en euros</i>	31/12/2020	31/12/2019	DETTES <i>en euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Créances locataires	576 648	531 483	Emprunt	0	0
Charges locatives	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	537 211	539 126
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	576 648	531 483	DETTES FINANCIÈRES	537 211	539 126
Créances fiscales	0	0	Locataires créditeurs	116 376	108 972
Fournisseurs débiteurs	0	0	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	4 134 426	4 001 874	Gérants	0	0
Autres débiteurs	754 735	645 130	Fournisseurs	2 537 893	2 483 481
			Dettes fiscales	6 642	564
AUTRES CRÉANCES	4 889 161	4 647 004	DETTES D'EXPLOITATION	2 660 910	2 593 017
Provisions pour locataires douteux	-316 676	-354 360	Autres dettes d'exploitation	1 847 088	1 851 732
			Associés	1 327 151	1 185 238
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-316 676	-354 360	DETTES DIVERSES	3 174 239	3 036 970
TOTAL GÉNÉRAL	5 149 132	4 824 128	TOTAL GÉNÉRAL	6 372 361	6 169 113

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	au 31/12/2019	Dotations	Reprises non consommées	Reprise liée au passage de PGR en PGE	Reprises consommées	au 31/12/2020
Provisions liées aux placements immobiliers						
Gros entretien	0	0	0	0	0	0
Risques et charges	644 469	0	0	0	0	644 469
Créances douteuses	354 360	40 589	78 273	0	0	316 676
TOTAL	998 829	40 589	78 273	0	0	961 145

VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	2020	2019
CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPERABLES		
Impôts & taxes non récupérables	582 936	581 815
Solde de charges de reddition	123 859	328 998
Charges sur locaux vacants	59 708	44 281
Travaux - Remise en état	258 584	267 368
Charges non récupérables	575 540	526 190
Pertes sur créances irrécouvrables	386	3 069
Dotations pour créances douteuses	40 589	90 147
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES	1 641 603	1 841 867
CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPERABLES		
Impôts & taxes diverses	97 409	94 201
Charges immobilières refacturables	637 193	664 579
Autres charges refacturables	1 774	14 154
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	736 376	772 933
CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires Commissaires aux comptes	12 722	12 541
Honoraires Notaires		
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	1 446	1 469
Autres frais	36 065	63 298
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	50 234	77 308
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Indemnisation du Conseil de surveillance	10 000	10 000
Charges diverses		1
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	10 000	10 001
COMMISSIONS VERSÉES A LA SOCIÉTÉ DE GESTION		
Commissions Gestion Immobilière	771 957	815 082
Commissions sur arbitrages		
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	771 957	815 082

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2020

<i>en euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
DETTES GARANTIES <i>(nantissements, hypothèques)</i>		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Actifs sous promesse	-	-
Sommes à verser sur VEFA		
ENGAGEMENTS REÇUS		
Ligne de crédit non tirée	-	-
Facilité de caisse	-	-
SWAP		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVAL, CAUTIONS		
Cautions reçues des locataires	1 539 907	1 181 873



LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
REVENUS										
- Recettes locatives brutes	22,01	99,98%	22,35	99,77%	22,03	99,96%	24,68	99,99%	22,72	99,99%
- Produits financiers avant P.L.	0,00	0,01%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Produits divers	0,00	0,00%	0,05	0,23%	0,01	0,04%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL	22,01	100,00%	22,40	100,00%	22,04	100,00%	24,68	100,00%	22,72	100,00%
CHARGES										
- Commissions de gestion	2,85	12,95%	2,90	12,93%	2,97	13,45%	3,02	12,23%	2,86	12,59%
- Autres frais de gestion	0,30	1,36%	0,15	0,68%	0,27	1,26%	0,32	1,32%	0,22	0,99%
- Entretien du Patrimoine	1,10	4,98%	1,41	6,29%	0,97	4,41%	0,99	4,01%	0,96	4,21%
- Charges locatives non récupérables	4,24	19,27%	4,20	18,75%	4,34	19,69%	5,50	22,28%	4,97	21,89%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	8,49	38,57%	8,66	38,65%	8,55	38,80%	9,83	39,84%	9,01	39,68%
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	0,29	1,32%	0,03	0,13%	0,19	0,86%	0,16	0,66%	-0,14	-0,61%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,29	1,32%	0,03	0,13%	0,19	0,86%	0,16	0,66%	-0,14	-0,61%
TOTAL DES CHARGES	8,78	39,89%	8,69	38,78%	8,74	39,66%	9,99	40,50%	8,87	39,06%
RESULTAT COURANT	13,23	60,11%	13,71	61,22%	13,30	60,36%	14,69	59,54%	13,85	60,98%
- Variation du report à nouveau	0,03	0,14%	0,21	0,95%	-0,20	-0,89%	0,09	0,40%	0,02	0,12%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	13,20	59,97%	13,50	60,27%	13,50	61,25%	14,60	59,15%	13,83	60,87%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	13,20	59,97%	13,50	60,27%	13,50	61,25%	14,60	59,15%	13,83	60,87%

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.

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

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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 2020.

Depuis le début de l'exercice 2020, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et novembre 2020, mars 2021) afin d'examiner l'activité de la société, la vente prévue du patrimoine, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

La dernière réunion, en date du 1er mars 2021, avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

Compte tenu du contexte sanitaire, les réunions de novembre 2020 et mars 2021 se sont intégralement tenues à distance, en conférence téléphonique ou visioconférence.

Ces modalités de réunions inhabituelles n'ont toutefois pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et d'émettre des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI.

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

L'exercice 2020 a été largement marqué par la pandémie liée à la COVID-19. Néanmoins, pour ce qui concerne notre SCPI, nous pouvons dresser un bilan nettement moins pessimiste que ce que nous envisagions en mars 2020, au début de la pandémie.

D'une part, en matière de gestion locative, il n'y a pas eu de difficultés majeures quant aux paiements des loyers. Le taux d'encaissement des loyers est ainsi resté à un niveau très satisfaisant, proche de 97%. Si 149 logements ont été libérés durant l'année (sur 576), 42 logements restent à louer à la clôture de l'exercice, dont 1 loué à effet sur janvier 2021 et 17 laissés volontairement vacants, ramenant le stock réel à 24, identique au stock réel à la fin de l'année 2019. Le taux d'occupation moyen de l'année 2020 n'est qu'en légère diminution à 94,37% contre 94,68% en 2019.

D'autre part, la valorisation de notre patrimoine est restée stable.

Ces deux atouts, conservation des flux locatifs et résistance des prix de transactions, ne sont pas remis en cause au moment de l'écriture du présent rapport. Néanmoins, l'activité économique, qui oscille entre confinement et vaccination, est encore largement tributaire de l'aide massive des pouvoirs publics.

PATRIMOINE : PRÉPARATION DES VENTES ET ÉVALUATION

Le programme de préparation des ventes des logements de notre patrimoine (audits, sélection des prestataires, ...) a été lancé au cours de l'exercice.

C'est en 2021 que les premières ventes de logements qui ont été loués au moins 9 ans pourront être réalisées (140 logements sur 576 sont potentiellement concernés).

Ces ventes porteront uniquement sur des logements vacants. 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).

En prévision de leur vente, les logements qui se libèrent ne sont pas remis en location. La Société de gestion a en effet initié, avec l'avis favorable du Conseil de surveillance, le 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.

Fin 2020, 17 logements sont ainsi « gelés » en attente de pouvoir être vendus.

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

Sur ce sujet, il nous est proposé, à la 3^{ème} résolution de l'Assemblée Générale, d'autoriser dans un premier temps le remboursement des ventes en prélevant sur la prime d'émission.

Pour la suite, la Société de gestion 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 devrait nous permettre de recevoir des remboursements sous cette forme jusqu'à juillet 2024. Au-delà, nous recevons les remboursements sous forme d'acomptes sur liquidation.

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. En tout état de cause, compte tenu de la taille de notre patrimoine, proche de 600 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.

Les expertises de nos logements sur les 27 sites, effectuées en fin d'année 2020, font ressortir une valorisation de 142,8 M€, stable par rapport à l'année 2019, pénalisée par les expertises de 3 sites.

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, soit au moment de la vente du patrimoine de notre SCPI.

À 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 2020 avoisine 541 € pour un prix de souscription à l'origine de 600 €.

Ce montant de 541 € est toutefois très proche de 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 541 € n'intègre pas non plus l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié (en tout 150 € de réduction fiscale par part). En tout état de cause, nous ne pourrions faire un point complet sur notre investissement, en intégrant l'avantage fiscal, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et les 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.

Nous rappelons que l'avantage fiscal est subordonné à un engagement de conservation de parts. Pour éviter un redressement fiscal, l'engagement est effectif jusqu'au 17 juillet 2024.

GESTION IMMOBILIÈRE

L'activité locative a été plus importante au second semestre, en raison du confinement strict imposé durant le premier semestre. Au 31 décembre 2020, le nombre d'appartements loués est de 535 sur 576, soit 93% du nombre de logements. Rappelons que 17 logements, soit 3% du nombre, ne sont pas reloués pour pouvoir les mettre en vente.

En « vitesse de croisière » et malgré des turbulences, le taux de rotation des locataires de notre SCPI est toujours raisonnable, à 26% (27% en 2019 et 29% en 2018).

Le taux d'occupation financier est en moyenne de 94,37% sur l'exercice, demeure satisfaisant (94,61% en 2019 et 93,4% en 2018).

On peut d'ailleurs noter une très légère hausse de 10 K€ des loyers facturés en

2020 qui s'établissent à 6 026 404 €, supérieurs de près de 3% à la moyenne des exercices 2016 à 2020.

Le recours à un système d'assurance de « loyers impayés », déductible des revenus fonciers, a été poursuivi durant l'exercice. Nous notons que la Société de gestion a réussi à généraliser ce système à 94% des logements loués contre 52% en 2019, moyennant un taux de prime moindre (cotisations payées de 109 998 € en 2020 contre 97 954 € en 2019 compte tenu de l'élargissement de l'assiette). Ceci sécurise en grande partie les flux locatifs, ce qui est un avantage substantiel eu égard au contexte.

Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 501 dossiers locataires (sur 535 logements loués).

Durant l'année, 43 dossiers représentant 75 143 € ont été déclarés en sinistres à l'assureur.

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 317 K€, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc, la distribution.

La Société de gestion 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, 11 271 € ont été perçus à ce titre sur l'exercice, et une nouvelle campagne sera lancée en 2021.

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. Au 31 décembre 2020, plusieurs procédures judiciaires et expertises sont toujours en cours, notamment sur une compensation effectuée entre des pénalités de retards de livraison et le solde restant à acquitter sur la construction. Elles donnent lieu à des audiences successives.

C'est pourquoi une somme correspondant à 10,29 € par part est gardée en réserve dans l'attente de l'issue de ces procédures. Compte tenu de la complexité des procédures en cours et du nombre de parties impliquées, il est probable que ces procédures perdurent encore sur plusieurs exercices.

Votre Conseil de surveillance reste bien évidemment extrêmement vigilant sur ce dossier, et demande à chacune de ses réunions un point sur son évolution juridique et financière.

Il faut toutefois remarquer que l'attractivité des logements dans l'immeuble de Maisons-Laffitte n'est pas remise en cause : son taux d'occupation financier moyen de l'exercice avoisine 97% et la durée moyenne de vacance d'un logement qui se libère est de 1,4 mois.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Notre SCPI dégage un résultat de 3 738 303 €, soit 13,97 € part, en diminution de 227 K€ par rapport à 2019 principalement du fait de produits de redditions de charges d'un montant de 301 comptabilisés ponctuellement en 2019. Le revenu distribué en 2020, soit 13,83 € par part, est proche du résultat par part de 13,85 €. Il s'agit de la seconde distribution la plus élevée depuis la création de la SCPI, après celle de 2019.

Au 31 décembre 2020, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 2 974 562 €. Sur cette somme, près de 2,8 millions d'euros sont « gelés » dans l'attente du résultat de la procédure

judiciaire engagée sur Maisons-Laffitte. Ils pourront être distribués en cas de dénouement favorable à notre SCPI.

Il faut noter qu'à ce niveau de distribution, le rendement de la part calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,31%, taux qui reste remarquable pour une SCPI fiscale dans les conditions de marché actuelles.

MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, 387 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé pour un montant total de 171 736 €.

Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera 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 2020, s'établit à 403,08 €, largement inférieur à la valeur de réalisation qui est de 540,71 € par part (-25%).

CONTRÔLE ET AUDIT

Nous avons noté que conformément à ses obligations réglementaires, la société AEW, Société de gestion de CILONGER 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

Nous vous indiquons que 11 mandats de membre du Conseil de surveillance de notre SCPI arrivent à échéance à la présente assemblée. Tous les membres concernés ont fait part de leur souhait de voir leur mandat renouvelé.

Par ailleurs, la Société de gestion a enregistré les candidatures de 4 autres associés.

A la date de rédaction du présent rapport (mars 2021), des mesures de restrictions de déplacements et de réunions sont en vigueur. Il est dès lors possible que notre Assemblée Générale de juin se tienne encore à huis clos (c'est-à-dire hors la

présence des associés et des personnes ayant le droit d'y assister).

Nous vous recommandons 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 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 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 2020

RAPPORT 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 2020, 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 pro-

fession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 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 « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion 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 confor-

mément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

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

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

Paris La Défense, le 18 mai 2021

—
KPMG SA
Pascal Lagand
Associé

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

A l'assemblée générale,

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 oeuvre 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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion AEW :

Conformément à l'article 17 des statuts de la SCPI, la SCPI verse à la société de gestion 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 2020, 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 2020, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de € 771 957.

- 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 1er janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1er 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.

Paris La Défense, le 18 mai 2020

—
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

DU 10 JUIN 2021

ORDRE DU JOUR

- 1.** Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020
- 2.** Affectation du résultat.
- 3.** Distribution de prime d'émission
- 4.** Approbation des conventions réglementées
- 5.** Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
- 6.** Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.

- 7.** Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
- 8.** Quitus à donner à la Société de gestion.
- 9.** Nomination des membres du Conseil de surveillance.
- 10.** Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes.
- 11.** Pouvoir aux fins de formalités.

LES RÉOLUTIONS

PREMIÈRE RÉOLUTION

Après avoir entendu le rapport de la société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils ont été présentés.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 3 738 302,84 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 2 969 695,31 €, forme un résultat distribuable de 6 707 998,15 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- A la distribution d'un dividende, une somme de : 3 733 436,16 €
- Au report à nouveau, une somme de : 2 974 561,99 €

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la Société de gestion à distribuer le cas échéant aux associés présents à la date de ladite distribution un montant maximum de 11 486 457,60 €, soit 42,55 € maximum par part, par prélèvement sur le compte prime d'émission.

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

Pour les parts dont la propriété est démembrée, ce montant sera versé aux nus-propriétaires.

La distribution sera réalisée au cours du premier semestre 2022.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, 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.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 149 448 358 €, soit 553,61 € pour une part.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 145 964 933 €, soit 540,71 € pour une part.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 172 339 527 €, soit 638,41 € pour une part.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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



NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de Surveillance (soit 11 postes) décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les 11 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nbs de voix	Élu	non Élu
M. Jean-pierre BARBELIN (R)			
M. Patrick BETTIN (C)			
Mme Marie-Dominique BLANC-BERT (R)			
M. Christian BOUTHIE (C)			
M. Jean-luc BRONSART (R)			
M. Alain CUISSET (R)			

M. Georges DAUJAT (R)			
Mme Marie-José DUTEURTRE (R)			
M. Guy GILLODES (R)			
M. Patrick KONTZ (R)			
M. Emmanuel LEJEUNE (R)			
M. François PANCHEVRE (C)			
M. Georges PUPIER (C)			
M. Jean-François QUINIO (R)			
M. Thierry VIAROUGE (R)			

(R) : Candidat en renouvellement -
(C) : Nouvelle candidature

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale constatant que le mandat du Commissaire aux Comptes vient à échéance, décide de renouveler le mandat du cabinet KPMG SA, représenté par Monsieur Pascal LAGAND, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2026.

ONZIÈME RÉOLUTION

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



CILOGER HABITAT

Société Civile de Placement Immobilier

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.



Société de gestion de portefeuille

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.aewciloger.com

Signatory of:



Crédits photos : AEW