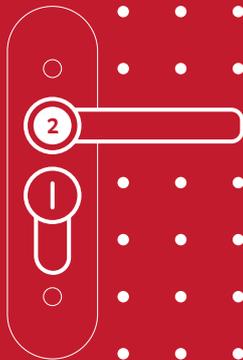


RAPPORT ANNUEL : 19

CILOGER
HABITAT

SCPI DE LOGEMENTS
DE TYPE "SCELLIER"





ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION | AEW CILOGER

Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 €
329 255 046 RCS PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043
en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE
dite "Directive européenne AIFM"

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

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

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



ÉDITORIAL 4

RAPPORT DE GESTION

| | |
|-----------------------------------|----|
| Chiffres clés au 31 décembre 2019 | 6 |
| Valeurs significatives | 6 |
| Le patrimoine immobilier | 6 |
| Les résultats et la distribution | 10 |
| Le marché des parts | 10 |

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

| | |
|------------------------------|----|
| Les comptes | 12 |
| L'annexe aux comptes annuels | 15 |

3

LES AUTRES INFORMATIONS

| | |
|--|----|
| Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices | 20 |
| Informations complémentaires issues de la "Directive européenne AIFM" | 20 |

| | |
|--|----|
| ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW CILOGER | 21 |
|--|----|

| | |
|---|----|
| RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE | 22 |
|---|----|

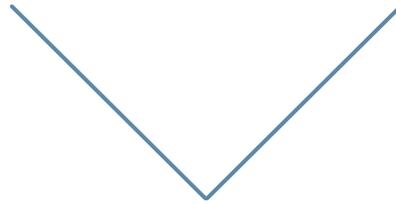
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

| | |
|---|----|
| Le rapport sur les comptes annuels | 24 |
| Le rapport spécial sur les conventions réglementées | 26 |

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 15 JUILLET 2020

| | |
|-----------------|----|
| Ordre du jour | 27 |
| Les résolutions | 27 |

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 2019.

En décembre 2019, les taux d'emprunt (hors assurances) ont baissé de nouveau pour atteindre 1,13 %. Les taux d'intérêt réels n'ont jamais été aussi bas depuis le début des années 2000. En parallèle, la durée moyenne des prêts accordés n'a jamais atteint un niveau aussi élevé (229 mois, soit 19 années).

Cette conjoncture, qui ouvre le crédit à plus de personnes, permet aux crédits nouveaux à l'habitat d'avoisiner 25 Mds€ en 2019, contre 18 Mds€ en 2018 et 16 Mds€ en 2017.

L'année 2019 a ainsi généré un nombre record de 1,06 million de transactions sur l'immobilier résidentiel ancien, en hausse de 10 % par rapport à 2018, animée par les primo-accédants qui représentent près de la moitié des transactions.

L'indice des prix des logements anciens établi par l'INSEE et les Notaires a augmenté de 3,7 % en 2019, après 3,2 % en 2018 et 3,1 % en 2017. La hausse, comme c'est le cas depuis 2017, est par ailleurs beaucoup plus marquée pour les appartements (+5,2 %) que pour les maisons (+2,6 %).

En Île-de-France, les prix sont restés dynamiques avec une hausse de 3,9 % sur un an, plus prononcée à Paris (+6,6 %) où le prix moyen a atteint un record à 10 175 €/m². Hors le cas particulier de Paris, l'augmentation du prix des logements anciens est de 2,6 %.

En province, la hausse des prix s'est accentuée, à 3,6 %. Comme pour l'Île-de-France, ce sont les prix des appartements qui sont les plus dynamiques (+4,9 % sur l'année), même si ceux des maisons ont également augmenté de façon soutenue (+3,1 %).

D'une manière générale, si l'évolution a été plus marquée en Île-de-France et dans la plupart des grandes métropoles régionales qu'en province, le prix moyen hexagonal du mètre carré, à 2 632 € (+2,2 % sur un an), masque de fortes disparités entre

d'une part Paris, la région parisienne et les grandes villes attractives de province qui tirent le marché vers le haut, et d'autre part le reste des territoires.

Du fait du rapprochement des taux de rendement bureaux, commerces et résidentiel, les investisseurs institutionnels ont cherché à augmenter leur allocation en immobilier résidentiel pour diversifier leur portefeuille et bénéficier de rendements locatifs sécurisés et moins corrélés avec les cycles économiques. Le taux prime en résidentiel se situe ainsi à 2,4 % à Paris et à 3,9 % en région.

À la clôture de l'exercice 2019, la politique monétaire accommodante de la Banque Centrale Européenne laissait augurer un maintien à un niveau bas des taux d'intérêts en 2020, et donc un soutien aux prix immobiliers.

Cependant, dès le début de l'année 2020, deux facteurs susceptibles de contrarier les prévisions étaient identifiés. Pour ce qui concerne l'offre, une pénurie de biens pourrait naître dans les villes dynamiques où il deviendrait plus difficile d'acquérir. En ce qui concerne la demande, le Haut Conseil de Stabilité Financière et la Banque de France, craignant un risque de surcharge en capital des emprunteurs, ont demandé aux établissements bancaires d'octroyer les crédits avec plus de prudence.

Dans un contexte de taux bas, l'attractivité des SCPI a persisté en 2019, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. En effet, avec un total de collecte nette de 8,6 Mds€, les SCPI ont établi un nouveau record historique depuis leur création il y a une quarantaine d'années. La collecte a augmenté de 68 % par rapport à 2018, qui avait été une année de pause, et de 36 % par rapport à 2017, année du précédent record (6,3 Mds€).



Les SCPI de bureaux, avec 4,4 Mds€, ont à nouveau largement dominé la collecte (51 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 2,3 Mds€ (26 %), les SCPI spécialisées pour 1,2 Md€ (14 %), et les SCPI de commerces pour 578 M€ (7 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel ont représenté une collecte de 135 M€ (133 M€ en 2018).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2019 atteint 65,1 Mds€, en augmentation de 17 % par rapport au 31 décembre 2018.

La même tendance est observable pour les OPCI "grand public", qui ont collecté 2,8 Mds€ en 2019 après 2,1 Mds€ en 2018 (+30 %), et qui représentent désormais une capitalisation de 18,6 Mds€ (+23 %).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) avoisine 84 Mds€.

I CONCERNANT CILOGER HABITAT :

Les expertises du patrimoine, en bloc et occupé, réalisées à la fin de l'année 2019 font ressortir une valorisation de près de 143 M€, ajustée globalement de -0,7 % par rapport à 2018, 3 sites sur 27 enregistrant des variations négatives supérieures à 5 %.

En 2019, le montant des loyers facturés progresse de 3 %, à 6 026 404 €, supérieur de 3,5 % à la moyenne des quatre derniers exercices. Le taux de rotation des locataires s'établit à 27 % (29 % en 2018). Ainsi, 158 logements se sont libérés et 157 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2019, 24 logements sont à relouer, dont 3 sont temporairement immobilisés suite à des sinistres (dégâts des eaux) en cours de traitement. Une action spécifique a été initiée au second semestre pour recouvrer certaines créances provisionnées en créances douteuses.

À la clôture de l'exercice, le taux d'occupation financier s'établit à 94,61 %,

en légère progression par rapport au début de l'année (94,54 %). Calculé sur l'ensemble de l'année 2019, ce taux s'établit à 94,68 %, nettement supérieur au taux moyen 2018 (93,38 %).

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice, toujours proche de 97 %, demeure satisfaisant.

Le résultat de l'exercice 2019, soit 14,69 € par part, progresse de 10 % par rapport à 2018, impulsé par les produits immobiliers (+401 K€), et notamment les loyers, qui augmentent de 3 % et des redditions de charges positives sur exercices antérieurs (+301 K€).

Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 14,60 € par part, très proche du résultat de l'exercice.

Le taux de distribution 2019 calculé sur le prix de souscription est de 2,43 %, notable pour une SCPI de type fiscal.

En fin d'exercice, le report à nouveau (réserves) représente 9,6 mois de distribution, dont 9 mois conservés par prudence dans l'attente du dénouement de la procédure concernant Maisons-Laffitte.

Le terme statutaire de CILOGER HABITAT est fixé au 29 avril 2022. Toutefois, compte tenu du nombre important de logements que compte la SCPI, la Société de gestion, en concertation avec votre Conseil de surveillance, vous propose d'initier les procédures de ventes pour les logements qui ont été loués au moins 9 ans (140 logements sur 576 sont potentiellement concernés d'ici la fin de l'année 2021).

Ainsi, **dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire**, il vous est proposé de bien vouloir octroyer à la Société de gestion, afin de mener à bien sa mission, une commission égale à 2 % hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession d'actif immobilier constatée par acte authentique. Cette commission relative aux cessions d'actifs, dont le taux est déjà prévu et encadré pour le liquidateur

dans les statuts de CILOGER HABITAT, s'appliquera pour les ventes d'actifs intervenant avant la liquidation de votre SCPI.

Lors de cette même Assemblée générale extraordinaire, il vous est également demandé d'approuver la suppression de la nécessité de nommer un commissaire aux comptes suppléant. Cette modification, conforme à la loi dite Sapin 2, n'aura aucune incidence sur les missions qui sont assurées par le commissaire aux comptes titulaire qui demeure obligatoire.

Enfin, il est impossible d'ignorer la crise sanitaire liée au virus COVID-19 qui constitue un événement majeur intervenu après la clôture des comptes de l'exercice 2019.

Des mesures de confinement ont été mises en place dans de nombreux pays, et notamment en France, en mars 2020, afin de limiter la propagation du virus. Si cette crise n'affecte pas les comptes et l'exploitation de l'exercice 2019 de votre SCPI, ses effets sur les comptes 2020 sont encore incertains et difficilement quantifiables au moment de la rédaction du présent éditorial.

Toutefois, les répercussions économiques et financières de cette crise sanitaire pourront avoir, entre autres, un impact sur les revenus dont dispose une partie des locataires de votre SCPI, et donc sur leur capacité à s'acquitter de leur loyer, en paiement effectif ou à bonne date.

Ainsi, parmi les conséquences attendues, le revenu distribuable au titre de l'exercice 2020 est susceptible d'être revu à la baisse par rapport à ce qui était prévu, et la mise en paiement des acomptes trimestriels aux associés est susceptible d'être légèrement décalée par rapport aux dates habituelles.

ISABELLE ROSSIGNOL
Directeur Général délégué
d'AEW Ciloger

RAPPORT DE GESTION

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

DATE DE CRÉATION
22 avril 2009

TERME STATUTAIRE
29 avril 2022

VALEUR DE RÉALISATION
146 022 867 € (soit 540,92 € par part)

REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART
14,60 €

NOMBRE D'ASSOCIÉS
2 944

NOMBRE DE PARTS
269 952

PATRIMOINE
576 logements

DATE DE LOCATION DU DERNIER APPARTEMENT
16 juillet 2015

FIN DE L'ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PARTS
16 juillet 2024



6

VALEURS SIGNIFICATIVES

| GLOBAL | PAR PART | VARIATION 2019/2018 |
|----------------------------------|----------|---------------------|
| VALEUR COMPTABLE | | |
| 149 443 491 € | 553,59 € | 0,02 % |
| VALEUR VÉNALE / EXPERTISE | | |
| 142 760 000 € | 528,83 € | -0,68 % |
| VALEUR DE RÉALISATION | | |
| 146 022 867 € | 540,92 € | -0,65 % |
| VALEUR DE RECONSTITUTION | | |
| 172 436 799 € | 638,77 € | -0,64 % |

| RÉSULTAT | REVENU DISTRIBUÉ | REPORT À NOUVEAU |
|-------------|------------------|------------------|
| 2015 | | |
| 12,27 € | 12,90 € | 10,86 € |
| 2016 | | |
| 13,23 € | 13,20 € | 10,89 € |
| 2017 | | |
| 13,71 € | 13,50 € | 11,11 € |
| 2018 | | |
| 13,30 € | 13,50 € | 10,91 € |
| 2019 | | |
| 14,69 € | 14,60 € | 11,00 € |

En € par part

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-Lafitte.

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

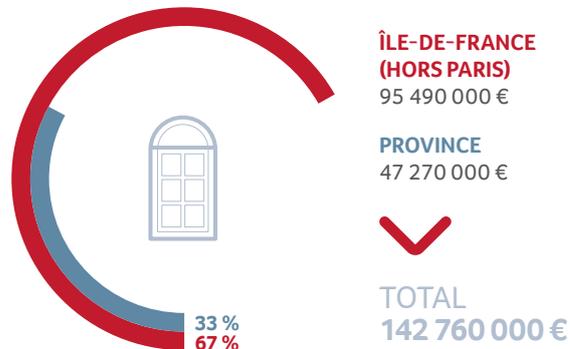
Le patrimoine de **CILOGER HABITAT** est réparti en valeur vénale à 67 % en région parisienne (hors Paris) et 33 % en province. Toujours en valeur vénale, les logements sont situés à 74 % en zones A et A bis du dispositif Scellier, à 21 % en zone B1 et à 5 % en zone B2.

Il totalise 35 020 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 Énergétiques), soit 35 % du nombre de logements ;
- 55 T1, 174 T2, 220 T3, 96 T4 et 31 T5.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE



L'EMPLOI DES FONDS

| | TOTAL AU 31/12/2018 | DURANT L'ANNÉE 2019 | TOTAL AU 31/12/2019 |
|---|----------------------|---------------------|----------------------|
| 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 € | - | -146 180 624 € |
| - TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS | - | - | - |
| + VENTE D'IMMEUBLES | - | - | - |
| - FRAIS D'ACQUISITION | - | - | - |
| - DIVERS ① | - | - | - |
| = SOMMES RESTANT À INVESTIR | 293 171 € | - | 293 171 € |

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

99,80 % des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital (fonds collectés – commissions de souscription) ont donc été investis dans des 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).

**COÛT HISTORIQUE
DES TERRAINS
ET DES CONSTRUCTIONS
LOCATIVES**
146 180 624 €

VALEUR COMPTABLE NETTE
146 180 624 €

**VALEUR ACTUELLE
(VALEUR VÉNALE
HORS DROITS)**
142 760 000 €

| | VALEUR COMPTABLE | VALEUR DE RÉALISATION | VALEUR DE RECONSTITUTION |
|---|----------------------|-----------------------|--------------------------|
| VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES | 146 180 624 € | | |
| PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN | - | | |
| AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS | 3 262 867 € | 3 262 867 € | 3 262 867 € |
| VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS | | 142 760 000 € | |
| VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS | | | 152 620 000 € |
| COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE | | | 16 553 933 € |
| TOTAL GLOBAL | 149 443 491 € | 146 022 867 € | 172 436 799 € |
| NOMBRE DE PARTS | 269 952 | 269 952 | 269 952 |
| TOTAL RAMENÉ À UNE PART | 553,59 € | 540,92 € | 638,77 € |

La valeur de réalisation s'établit à 540,92 € par part, inférieure de 9,8 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 638,77 € par part, supérieure de 6,5 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant les augmentations de capital.

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

| | PRIX DE REVIENT AU 31/12/2019 | ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2019 | ÉCART EXPERTISE / PRIX REVIENT | ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2019 | ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2018 | VARIATION HORS DROITS 2019/2018 |
|-------------------------------|----------------------------------|--|-----------------------------------|--|--|---------------------------------------|
| ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS) | 94 852 750 € | 95 490 000 € | 0,67 % | 102 100 000 € | 96 340 000 € | -0,88 % |
| PROVINCE | 51 327 874 € | 47 270 000 € | -7,91 % | 50 200 000 € | 47 400 000 € | -0,27 % |
| TOTAUX | 146 180 624 € | 142 760 000 € | -2,34 % | 152 620 000 € | 143 740 000 € | -0,68 % |

Au 31 décembre 2019, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) et en bloc de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 142 760 000 €, en légère diminution par rapport à l'exercice précédent (-0,68 %).

Elle est inférieure de 2,34 % au prix de revient des immeubles.

Sur les 27 sites expertisés, 24 ont une valeur relativement stable, et 3 sites enregistrent des variations négatives supérieures à 5 % motivées par des difficultés pour trouver des locataires (Montpellier et les deux sites à Argenteuil).

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.

8

LA GESTION IMMOBILIÈRE

En 2019, le montant des loyers facturés progresse de 3 %, à 6 026 404 €, supérieur de 3,5 % à la moyenne des quatre derniers exercices. Le taux de rotation des locataires s'établit à 27 % (29 % en 2018). Ainsi, 158 logements se sont libérés et 157 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2019, 24 logements sont à relouer, dont 3 sont temporairement immobilisés suite à des sinistres (dégâts des eaux) en cours de traitement. Une action spécifique a été initiée au second semestre pour recouvrer certaines créances provisionnées en créances douteuses.

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.

158 logements de CIOGER HABITAT ont été libérés durant l'année 2019 (9 645 m²), et 157 ont été reloués (9 684 m²). Au total, au 31 décembre 2019, 33 logements sont à louer (1 938 m²), contre 30 en début d'année, représentant des loyers estimés à 375 292 € en rythme annuel. Toutefois, sur ces 30 logements, 9 ont été reloués à effet sur janvier 2020, ramenant le stock réel à 24 (1 359 m²).

À la clôture de l'exercice 3 appartements sur 2 sites ne sont pas reloués suite à des sinistres (dégâts des eaux). Des travaux correctifs ont été réalisés

sur 2 appartements, et ils seront remis à la location au début de l'exercice 2020. Une procédure d'expertise est en cours sur l'autre appartement.

Le taux de rotation des locataires, à 27 %, diminue de 2 points par rapport à 2018.

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 exclure d'immeubles.

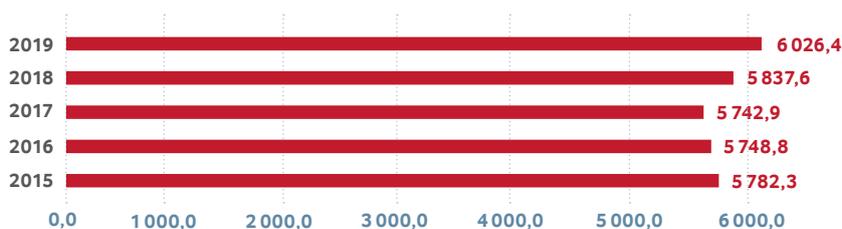
Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation physique s'élève à 94,47 %, en progression comparé à celui du 31 décembre 2018 (94,05 %). Il est en moyenne de 95,15 % sur l'exercice, (92,33 % en 2018).

Toujours au 31 décembre 2019, le taux d'occupation financier est de 94,61 % contre 94,54 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 94,68 % sur l'exercice (93,38 % en 2018).

Traduction d'une meilleure occupation moyenne du patrimoine, les loyers facturés sur l'exercice 2019 s'établissent à 6 026 404 €, en augmentation de 3 % par rapport à 2018 (5 837 605 €), soit +189 K€ en valeur absolue. Ils sont supérieurs de 3,5 % à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2015 à 2019).



ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS SUR 5 ANS (K€)



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est satisfaisant à 97,06 % (96,97 % en 2018). À ce sujet, il convient de noter que 41 % des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique.

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 Ciloger.

L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la location du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 267 368 € (0,99 € par part), dont 166 339 € dans 180 logements (0,62 € par part et 2,8 % des loyers facturés), soit en moyenne 924 € par logement.

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 3,3 mois (3,2 en 2018).

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 3 mois.

Des dégrèvements d'un montant total de 15 823 € ont été obtenus sur 10 logements, et des demandes sur 53 logements sont encore en cours d'instruction pour un montant estimé de 23 300 €.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2019 pour atteindre en cumulé la somme de 354 360 € couvrant 281 dossiers locatifs locataires présents ou partis).

Cette provision s'est accrue en valeur nette de 43 768 € comparée à celle du 31 décembre 2018 (dotation complémentaire de 90 147 € et reprise sur provision de 46 379 €).

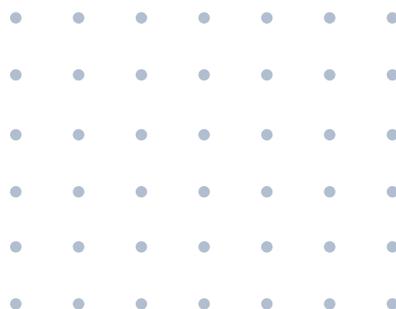
Ce montant recouvre essentiellement les redevances de charges facturées aux locataires partis. Une action spécifique pour recouvrer ces sommes a été lancée au second semestre 2019 par l'intermédiaire d'un cabinet spécialisé dans le recouvrement, et sera poursuivie en 2020.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, AEW Ciloger étudie pour chaque nouveau dossier de locataire l'opportunité d'opter au dispositif d'assurance "Garantie des Loyers Impayés". Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus foncières, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Au 31 décembre 2019, 289 baux en cours, représentant 48 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 97 954 €, soit 1,62 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 35 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 32 475 €.

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



I LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2019, soit 14,69 € par part, progresse de 10 % par rapport à 2018, impulsé par les produits immobiliers (+401 K€), et notamment les loyers, qui augmentent de 3 % et des redevances de charges positives sur exercices antérieurs (+301 K€). Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 14,60 € par part, très proche du résultat de l'exercice. Le taux de distribution 2019 calculé sur le prix de souscription est de 2,43 %, notable pour une SCPI de type fiscal. En fin d'exercice, le report à nouveau (réserves) représente 9,6 mois de distribution, dont 9 mois conservés par prudence dans l'attente du dénouement de la procédure concernant Maisons-Laffitte.

Le résultat de l'exercice s'établit à 3 965 759 €, en hausse de 10 % (376 K€ en valeur absolue) par rapport à l'exercice précédent, principalement du fait de l'augmentation des produits immobiliers (+405 K€).

Cette hausse des produits immobiliers trouve principalement son origine dans l'augmentation du poste " loyers " pour +189 K€, et des redevances de charges positives de 301 K€ couvrant les exercices 2015 à 2017.

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

Le revenu courant mis en distribution au titre de chacun des trimestres de l'exercice est de 3,45 € par part, en hausse de 4,50 % par rapport aux trimestres de l'exercice précédent.

Par ailleurs, une distribution complémentaire de 0,80 € par part a été versée concomitamment à celle du 4^e trimestre 2019.

Au total, le revenu distribué en 2019 s'élève à 14,60 €, en progression de +8 % par rapport aux distributions 2017 et 2018. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 14,69 €. Le report à nouveau a donc été légèrement abondé de 0,09 € par part.

Au 31 décembre 2019, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 2 969 695,31 €, soit 11,00 € par part. Il représente une réserve de 9,6 mois de distribution courante. Toutefois, par prudence, un montant équivalent à 9 mois de distribution (2 777 814 €, soit 10,29 € par part) est gardé 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 2019, calculée par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2019, est de 2,43 % (hors avantage fiscal lié au dispositif Scellier BBC).

Cette mesure de la 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.

Enfin, il faut noter que pour les associés ayant souscrit en 2010, l'année 2018 était la dernière année pour laquelle il était possible de bénéficier de la réduction d'impôt "Scellier" (2017 pour les associés ayant souscrit en 2009).

10

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|--|---------|----------|----------|----------|----------|
| PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER | - | - | 500,01 € | 500,01 € | 443,80 € |
| DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ❶ | 12,90 € | 13,20 € | 13,50 € | 13,50 € | 14,60 € |
| PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ❷ | - | 500,01 € | 500,01 € | 445,86 € | 442,12 € |
| TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ❸ | - | 2,64 % | 2,70 % | 3,03 % | 3,30 % |
| TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ❹ | 2,15 % | 2,20 % | 2,25 % | 2,25 % | 2,43 % |
| REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART | 10,86 € | 10,89 € | 11,11 € | 10,91 € | 11,00 € |

❶ Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers
 ❷ 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)

❸ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année
 ❹ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix de souscription de l'augmentation de capital (600 €/part)

I LE MARCHÉ DES PARTS

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12 | 134 976 000 € | 134 976 000 € | 134 976 000 € | 134 976 000 € | 134 976 000 € |
| MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS | - | - | - | - | - |
| NOMBRE DE PARTS AU 31/12 | 269 952 | 269 952 | 269 952 | 269 952 | 269 952 |
| NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12 | 2 900 | 2 909 | 2 918 | 2 931 | 2 944 |
| RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL | - | - | - | - | - |
| PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ❶ | - | 500,01 € | 500,01 € | 443,80 € | 445,00 € |

❶ Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

| | 31/12/2015 | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/12/2018 | 31/12/2019 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| OPÉRATIONS | Société fermée |
| NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ) | 269 952 | 269 952 | 269 952 | 269 952 | 269 952 |
| CAPITAL SOCIAL (NOMINAL) | 134 976 000 € | 134 976 000 € | 134 976 000 € | 134 976 000 € | 134 976 000 € |
| CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION) | 161 971 200 € | 161 971 200 € | 161 971 200 € | 161 971 200 € | 161 971 200 € |

Le capital est réparti entre 2 944 associés, composés à hauteur de 99,3 % de personnes physiques et de 0,7 % de 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 a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. 88 parts ont été échangées durant l'année pour un montant total de 38 906 €. 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.

Dans une SCPI "fiscale", le marché secondaire reste très étroit, et le prix d'exécution ne reflète pas 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.

Il n'y a pas eu de transaction lors de la dernière confrontation trimestrielle (décembre), aucun ordre n'étant enregistré sur les registres.

88 parts ont été échangées lors des trois autres confrontations trimestrielles de l'année (mars, juin et septembre) pour un montant total de 38 906 €.

Le prix d'exécution fixé lors de la confrontation de septembre s'établit à 403,08 € (soit un prix acheteur de 445 €), en légère augmentation de 0,3 % par rapport à celui fixé en décembre 2018.

Il représente une décote de 25 % par rapport à la valeur de réalisation de la société (540,92 €).

Au 31 décembre 2019, aucune part n'est en attente de vente.

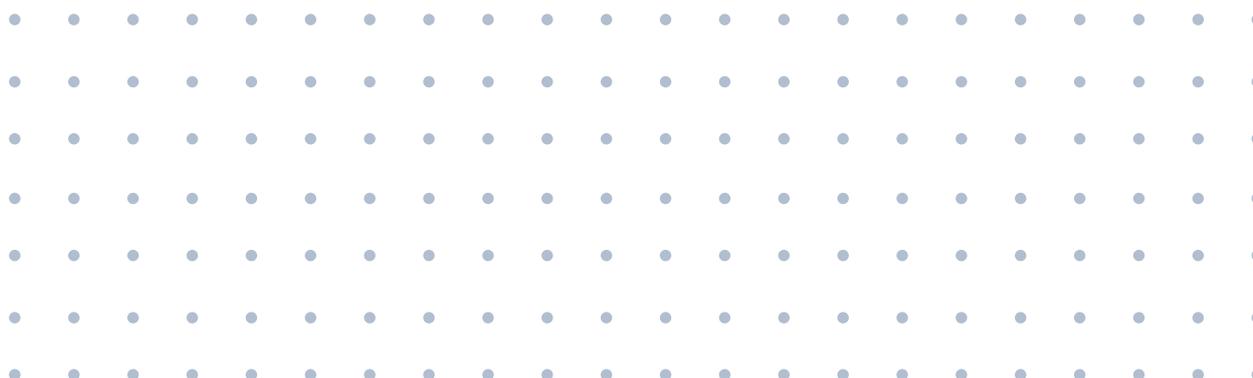
Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, aucune part n'a été échangée.

11

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIIONS

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|--|-------|---------|---------|--------|---------|
| NOMBRE DE PARTS CÉDÉES | - | 20 | 120 | 29 | 88 |
| % PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER | - | 0,01 % | 0,04 % | 0,01 % | 0,03 % |
| DÉMANDES DE CESSIIONS EN SUSPENS ● | 78 | 117 | 37 | 38 | 0 |
| RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIIONS, HT | 904 € | 1 411 € | 4 964 € | 804 € | 4 402 € |

● Il s'agit du nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

I LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

| COMPTE DE RÉSULTAT | EXERCICE 2019 | | EXERCICE 2018 | |
|--|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| | VALEURS BILANTIELLES 31/12/2019 | VALEURS ESTIMÉES ① 31/12/2019 | VALEURS BILANTIELLES 31/12/2018 | VALEURS ESTIMÉES ① 31/12/2018 |
| PRODUITS IMMOBILIERS | | | | |
| IMMOBILISATIONS LOCATIVES | | | | |
| TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES | 146 180 624 € | 142 760 000 € | 146 180 624 € | 143 740 000 € |
| IMMOBILISATIONS EN COURS | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS) | 146 180 624 € | 142 760 000 € | 146 180 624 € | 143 740 000 € |
| 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...) | 144 654 € | 144 654 € | 87 604 € | 87 604 € |
| DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...) | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| CRÉANCES | | | | |
| LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS | 531 483 € | 531 483 € | 477 131 € | 477 131 € |
| AUTRES CRÉANCES | 4 647 004 € | 4 647 004 € | 7 163 568 € | 7 163 568 € |
| PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES | -354 360 € | -354 360 € | -310 592 € | -310 592 € |
| VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS | | | | |
| VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| FONDS DE REMBOURSEMENT | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| AUTRES DISPONIBILITÉS | 5 107 667 € | 5 107 667 € | 4 684 982 € | 4 684 982 € |
| TOTAL III | 10 076 448 € | 10 076 448 € | 12 102 692 € | 12 102 692 € |
| PASSIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES | | | | |
| DETTES | | | | |
| DETTES FINANCIÈRES | -539 126 € | -539 126 € | -536 378 € | -536 378 € |
| DETTES D'EXPLOITATION | -2 593 017 € | -2 593 017 € | -3 912 360 € | -3 912 360 € |
| DETTES DIVERSES | -3 036 970 € | -3 036 970 € | -3 771 079 € | -3 771 079 € |
| TOTAL IV | -6 813 582 € | -6 813 582 € | -8 864 286 € | -8 864 286 € |
| 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) | 149 443 491 € | | 149 419 031 € | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ② | | 146 022 867 € | | 146 978 406 € |

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 2019

| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE | SITUATION DE CLÔTURE 2018 | AFFECTATION RÉSULTAT 2018 | AUTRES MOUVEMENTS | SITUATION DE CLÔTURE 2019 |
|--|---------------------------------|------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| 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 | | | | |
| REPORT À NOUVEAU | 2 999 390 € | -54 155 € | 0 € | 2 945 235 € |
| RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE | 3 590 197 € | -3 590 197 € | 3 965 759 € | 3 965 759 € |
| ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ① | -3 644 352 € | 3 644 352 € | -3 941 299 € | -3 941 299 € |
| TOTAL GÉNÉRAL | 149 419 031 € | 0 € | 24 460 € | 149 443 491 € |

① Y compris l'acompte versé en janvier 2020

13



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

| | EXERCICE 2019 31/12/2019 | EXERCICE 2018 31/12/2018 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| COMPTE DE RÉSULTAT | | |
| PRODUITS IMMOBILIERS | | |
| PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | | |
| LOYERS | 6 026 404 € | 5 837 605 € |
| CHARGES FACTURÉES | 772 933 € | 793 867 € |
| PRODUITS ANNEXES | 637 234 € | 109 724 € |
| REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS | 0 € | 0 € |
| REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES | 46 379 € | 44 329 € |
| TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES | | |
| TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS | 7 482 950 € | 6 785 524 € |
| CHARGES IMMOBILIÈRES | | |
| CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | | |
| CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS | -772 933 € | -793 867 € |
| TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS | 0 € | 0 € |
| CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF | -267 368 € | -262 423 € |
| DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS | 0 € | 0 € |
| AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES | -1 484 353 € | -1 171 357 € |
| DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES | -90 147 € | -95 206 € |
| TOTAL II (CHARGES IMMOBILIÈRES) | -2 614 800 € | -2 322 852 € |
| RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II) | 4 868 150 € | 4 462 672 € |
| 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 | -815 082 € | -800 409 € |
| CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ | -77 308 € | -64 102 € |
| DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION | -10 001 € | -10 001 € |
| DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION | 0 € | 0 € |
| DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES | 0 € | 0 € |
| TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION | -902 391 € | -874 512 € |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II) | -902 391 € | -874 512 € |
| PRODUITS FINANCIERS | | |
| PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS | 0 € | 0 € |
| AUTRES PRODUITS FINANCIERS | 0 € | 0 € |
| REPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES | 0 € | 0 € |
| TOTAL I (PRODUITS FINANCIERS) | 0 € | 0 € |
| CHARGES FINANCIÈRES | | |
| CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS | 0 € | 0 € |
| CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS | | |
| AUTRES CHARGES FINANCIÈRES | 0 € | 0 € |
| DÉPRÉCIATIONS | | |
| TOTAL II (CHARGES FINANCIÈRES) | 0 € | 0 € |
| RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II) | 0 € | 0 € |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | 0 € | 2 037 € |
| REPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES | 0 € | 0 € |
| TOTAL I (PRODUITS EXCEPTIONNELS) | 0 € | 2 037 € |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | 0 € | 0 € |
| DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES | | |
| TOTAL II (CHARGES EXCEPTIONNELLES) | 0 € | 0 € |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II) | 0 € | 2 037 € |
| RÉSULTAT NET (A+B+C+D) | 3 965 759 € | 3 590 197 € |



I L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant.

Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

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

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

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

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

INFORMATIONS DIVERSES

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

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

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

Locataires : une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. En l'absence de couverture du bail par l'assurance "garantie loyers impayés", la dépréciation est calculée de la manière suivante :

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

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer

AC = arriéré de charges

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

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 3 891,20 € sur l'exercice.

15

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2019

| RUBRIQUES | VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE | AUGMENTATIONS | DIMINUTIONS | VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE |
|--|--|---------------|-------------|---|
| CONSTRUCTIONS | 146 180 624 € | 0 € | 0 € | 146 180 624 € |
| 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 € | 0 € | 0 € | 146 180 624 € |

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

| | 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 | 87 604 € | | | 144 654 € |
| DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS | 87 604 € | 57 049 € | 0 € | 144 654 € |
| TOTAL | 87 604 € | 57 049 € | 0 € | 144 654 € |

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2019

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 à venir 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.

16

| ADRESSE | LOCALI- SATION ET ZONAGE "SCCELLIER" ① | TYPE ② | SURFACES TOTALES EN M ² | NOMBRE DE LOGE- MENTS | DATE D'ACQUI- SITION | DATE DE LIVRAI- SON | PRIX D'ACQUI- SITION | TRA- VAUX | PRIX DE REVIENT 2019 | PRIX DE REVIENT 2018 |
|--|---|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|--------------|----------------------------|----------------------------|
| ASNIÈRES-SUR-SEINE (92) 8, allée de Berlin - Spandau | IDF - A | AP | 2 122 | 35 | 31/12/ 2009 | 30/11/ 2011 | 10 206 432 € | | 10 206 432 € | 10 206 432 € |
| NOGENT-SUR-MARNE (94) 8, rond-point du Maréchal Foch | IDF - A | AP | 2 187 | 43 | 26/01/ 2010 | 15/11/ 2011 | 10 529 940 € | | 10 529 940 € | 10 529 940 € |
| MARSEILLE (13) 1/5, quai de la Joliette | PR - B1 | AP | 540 | 12 | 02/07/ 2012 | 02/07/ 2010 | 2 052 798 € | | 2 052 798 € | 2 052 798 € |
| PANTIN (93) 11/13, rue Gutemberg | IDF - A | AP | 1 138 | 15 | 30/09/ 2010 | 20/03/ 2013 | 5 319 833 € | | 5 319 833 € | 5 319 833 € |
| ARGENTEUIL (95) 57, rue Henri Barbusse | IDF - A | AP | 1 641 | 26 | 30/12/ 2010 | 10/06/ 2013 | 6 173 419 € | | 6 173 419 € | 6 173 419 € |
| LE-PERREUX-SUR-MARNE (94) 26, rue Claude Jean Romain | IDF - A | AP | 1 155 | 19 | 08/12/ 2010 | 09/11/ 2012 | 5 350 000 € | | 5 350 000 € | 5 350 000 € |
| MARSEILLE (13) 336/338, av. de Mazargues | PR - B1 | AP | 1 474 | 20 | 20/12/ 2010 | 12/12/ 2010 | 6 633 900 € | | 6 633 900 € | 6 633 900 € |
| LE-PORT-MARLY (78) 32 D, rue du Val André | IDF - A | AP | 1 154 | 22 | 21/12/ 2010 | 10/12/ 2012 | 5 764 084 € | | 5 764 084 € | 5 764 084 € |
| ARGENTEUIL (95) 23, rue Henri Barbusse | IDF - A | AP | 1 170 | 17 | 23/12/ 2010 | 05/07/ 2012 | 4 370 539 € | | 4 370 539 € | 4 370 539 € |
| THOIRY (01) 678/704, rue Briand Stresemann | PR - A | AP | 1 105 | 15 | 23/12/ 2010 | 04/05/ 2012 | 4 350 000 € | | 4 350 000 € | 4 350 000 € |
| CHATOU (78) 12, place Maurice Berteaux | IDF - A | AP | 708 | 12 | 30/12/ 2010 | 22/10/ 2012 | 4 167 242 € | | 4 167 242 € | 4 167 242 € |
| YERRES (91) 22, rue de la Sablière - 103, rue Raymond Poincaré | IDF - A | AP | 1 045 | 16 | 02/03/ 2011 | 04/07/ 2012 | 4 014 845 € | | 4 014 845 € | 4 014 845 € |
| LAGNY-SUR-MARNE (77) 57, quai du Pré Long | IDF - A | AP | 1 725 | 23 | 05/04/ 2011 | 10/01/ 2013 | 6 937 842 € | | 6 937 842 € | 6 937 842 € |
| REIMS (51) 3, rue Gêruzez | PR - B2 | AP | 1 083 | 22 | 27/07/ 2011 | 08/01/ 2013 | 3 317 775 € | | 3 317 775 € | 3 317 775 € |
| ANGERS (49) 93, boulevard Germaine Tillion - 3/11, rue Joséphine Baker | PR - B2 | AP | 1 808 | 29 | 21/09/ 2011 | 05/03/ 2013 | 5 294 000 € | | 5 294 000 € | 5 294 000 € |
| QUINCY-SOUS-SÉNART (91) 8, route de Combs la Ville - 7, rue de la Marne | IDF - A | AP | 1 382 | 20 | 27/09/ 2011 | 28/11/ 2012 | 4 803 000 € | | 4 803 000 € | 4 803 000 € |
| MAISONS-LAFITTE (78) 35 bis/45, rue du Mesnil | IDF - A BIS | AP | 3 065 | 52 | 26/10/ 2011 | 11/06/ 2014 | 18 429 060 € | 107 514 € | 18 536 574 € | 18 536 574 € |

| ADRESSE | LOCALISATION ET ZONAGE "SCELLIER" ① | TYPE ② | SURFACES TOTALES EN M² | NOMBRE DE LOGEMENTS | DATE D'ACQUISITION | DATE DE LIVRAISON | PRIX D'ACQUISITION | TRAVAUX | PRIX DE REVIENT 2019 | PRIX DE REVIENT 2018 |
|--|-------------------------------------|--------|------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|----------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| MARCO-EN-BARCEUL (59) 73/75, rue de la Concorde - 46/76 rue de l'Ermitage | PR - B1 | M | 1 302 | 12 | 21/11/ 2011 | 10/04/ 2013 | 3 966 323 € | | 3 966 323 € | 3 966 323 € |
| CROIX (59) 253, rue des Ogiers | PR - B1 | AP | 608 | 9 | 29/03/ 2012 | 26/07/ 2012 | 2 000 000 € | | 2 000 000 € | 2 000 000 € |
| NICE (06) 9, rue des Combattants en Afrique du Nord - 4, rue Piétri | PR - A | AP | 670 | 14 | 28/11/ 2011 | 30/10/ 2013 | 3 078 976 € | | 3 078 976 € | 3 078 976 € |
| TALENCE (33) 144, rue Roustaing | PR - B1 | AP | 2 087 | 39 | 30/11/ 2011 | 21/08/ 2013 | 7 200 000 € | | 7 200 000 € | 7 200 000 € |
| MONTPELLIER (34) 560, avenue du Mondial de Rugby 2007 | PR - B1 | AP | 1 353 | 24 | 30/12/ 2011 | 30/01/ 2013 | 4 588 040 € | 11 960 € | 4 600 000 € | 4 600 000 € |
| GOLFE-JUAN (06) 355, avenue des Courcettes | PR - A | AP | 741 | 12 | 11/01/ 2012 | 26/02/ 2013 | 3 145 703 € | | 3 145 703 € | 3 145 703 € |
| NANTES (44) 26, rue des Grenouilles | PR - B1 | AP | 828 | 16 | 26/01/ 2012 | 18/02/ 2013 | 2 877 910 € | | 2 877 910 € | 2 877 910 € |
| MONTPELLIER (34) 530/560, avenue du Mondial de Rugby 2007 | PR - B1 | AP | 407 | 8 | 01/03/ 2012 | 13/03/ 2013 | 1 400 000 € | | 1 400 000 € | 1 400 000 € |
| FERRIERES-EN-BRIE (77) 4D/4C, rue Roger Salengro | IDF - A | AP | 1 821 | 33 | 19/03/ 2012 | 23/01/ 2013 | 7 473 000 € | | 7 473 000 € | 7 473 000 € |
| SAINT-HERBLAIN (44) 44, rue Théophile Guillou | PR - B1 | AP | 440 | 7 | 28/03/ 2012 | 16/09/ 2013 | 1 410 489 € | | 1 410 489 € | 1 410 489 € |
| ALFORTVILLE (94) 171, rue Étienne Dolet | IDF - A | AP | 261 | 4 | 10/04/ 2012 | 21/12/ 2012 | 1 206 000 € | | 1 206 000 € | 1 206 000 € |
| TOTAL | | | 35 020 | 576 | | | 146 061 150 € | 119 474 € | 146 180 624 € | 146 180 624 € |

① P : Paris / IDF : Île-de-France hors Paris / PR : Province / A - B1 : Zones Scellier
 ② Ap : Appartements / M : Maisons

17

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2019

| CRÉANCES | 31/12/2019 | 31/12/2018 | DETTES | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|--------------------|--------------------|------------------------------|--------------------|--------------------|
| CRÉANCES LOCATAIRES | 531 483 € | 477 131 € | EMPRUNT | 0 € | 0 € |
| CHARGES LOCATIVES | 0 € | 0 € | INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT | 0 € | 0 € |
| CHARGES CONTRACTUELLES | 0 € | 0 € | DÉPÔTS REÇUS | 539 126 € | 536 378 € |
| LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS | 531 483 € | 477 131 € | DETTES FINANCIÈRES | 539 126 € | 536 378 € |
| CRÉANCES FISCALES | 0 € | 0 € | LOCATAIRES CRÉDITEURS | 108 972 € | 74 664 € |
| FOURNISSEURS DÉBITEURS | 0 € | 0 € | PROVISIONS CHARGES LOCATIVES | 0 € | 0 € |
| SYNDICS | 4 001 874 € | 6 500 393 € | GÉRANTS | 0 € | 0 € |
| AUTRES DÉBITEURS | 645 130 € | 663 174 € | FOURNISSEURS | 2 483 481 € | 3 836 303 € |
| AUTRES CRÉANCES | 4 647 004 € | 7 163 568 € | DETTES FISCALES | 564 € | 1 393 € |
| PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX | -354 360 € | -310 592 € | DETTES D'EXPLOITATION | 2 593 017 € | 3 912 360 € |
| PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES | -354 360 € | -310 592 € | AUTRES DETTES D'EXPLOITATION | 1 851 732 € | 2 746 195 € |
| | | | ASSOCIÉS | 1 185 238 € | 1 024 884 € |
| | | | DETTES DIVERSES | 3 036 970 € | 3 771 079 € |
| TOTAL GÉNÉRAL | 4 824 128 € | 7 330 106 € | TOTAL GÉNÉRAL | 6 169 113 € | 8 219 817 € |

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2019

| PROVISIONS | AU 31/12/2018 | PASSAGE DE PGR EN PGE | DOTATIONS | REPRISES NON CONSOM- MÉES | REPRISES LIÉES AU PASSAGE DE PGR EN PGE | REPRISES CONSOM- MÉES | AU 31/12/2019 |
|--|------------------|-----------------------------|-----------------|------------------------------------|---|-----------------------------|------------------|
| PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | | | | |
| GROSSES RÉPARATIONS | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| RISQUES ET CHARGES | 644 469 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 644 469 € |
| CRÉANCES DOUTEUSES | 310 592 € | 0 € | 90 147 € | 46 379 € | 0 € | 0 € | 354 360 € |
| TOTAL | 955 061 € | 0 € | 90 147 € | 46 379 € | 0 € | 0 € | 998 829 € |

VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2019

| | EXERCICE 2019 | EXERCICE 2018 |
|---|--------------------|--------------------|
| VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES | | |
| IMPÔTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES | 581 815 € | 551 117 € |
| SOLDE DE CHARGES DE REDDITION | 328 998 € | 30 994 € |
| CHARGES SUR LOCAUX VACANTS | 44 281 € | 62 796 € |
| TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT | 267 368 € | 262 423 € |
| CHARGES NON RÉCUPÉRABLES | 526 190 € | 526 133 € |
| PERTES SUR CRÉANCES IRRECOUVRABLES | 3 069 € | 317 € |
| DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES | 90 147 € | 95 206 € |
| TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES | 1 841 867 € | 1 528 985 € |
| VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES | | |
| IMPÔTS & TAXES DIVERSES | 94 201 € | 95 857 € |
| CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES | 664 579 € | 683 546 € |
| AUTRES CHARGES REFACTURABLES | 14 154 € | 14 463 € |
| TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES | 772 933 € | 793 867 € |
| VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ | | |
| HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES | 12 541 € | 12 300 € |
| HONORAIRES NOTAIRES | - | - |
| HONORAIRES DÉPOSITAIRE | - | - |
| HONORAIRES DE COMMERCIALISATION | | |
| COTISATIONS | 1 469 € | 1 498 € |
| FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES | - | - |
| FRAIS DE CESSION DES IMMEUBLES | - | - |
| AUTRES FRAIS | 63 298 € | 50 305 € |
| CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE | - | - |
| TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS | 77 308 € | 64 102 € |
| VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE | 10 000 € | 10 000 € |
| CHARGES DIVERSES | 1 € | 1 € |
| TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION | 10 001 € | 10 001 € |
| VENTILATION DES COMMISSIONS | | |
| COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE | 815 082 € | 800 409 € |
| COMMISSIONS SUR ARBITRAGES | - | - |
| COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION | - | - |
| TOTAL DES COMMISSIONS | 815 082 € | 800 409 € |

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2019

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|--------------------|--------------------|
| DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES) | | |
| ENGAGEMENTS DONNÉS | | |
| ACTIFS SOUS PROMESSES | - | - |
| 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 | 1 181 873 € | 2 305 133 € |



LES AUTRES INFORMATIONS

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

| | 2015 | % DU TOTAL DES REVENUS | 2016 | % DU TOTAL DES REVENUS | 2017 | % DU TOTAL DES REVENUS | 2018 | % DU TOTAL DES REVENUS | 2019 | % DU TOTAL DES REVENUS |
|--|----------------|---------------------------------|----------------|---------------------------------|----------------|---------------------------------|----------------|---------------------------------|----------------|---------------------------------|
| REVENUS | | | | | | | | | | |
| RECETTES LOCATIVES BRUTES | 21,44 € | 99,08 % | 22,01 € | 99,98 % | 22,35 € | 99,77 % | 22,03 € | 99,96 % | 24,68 € | 99,99 % |
| PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L. | 0,03 € | 0,14 % | 0,00 € | 0,01 % | 0,00 € | 0,00 % | 0,00 € | 0,00 % | 0,00 € | 0,00 % |
| PRODUITS DIVERS | 0,17 € | 0,78 % | 0,00 € | 0,00 % | 0,05 € | 0,23 % | 0,01 € | 0,04 % | 0,00 € | 0,00 % |
| TOTAL | 21,64 € | 100,00 % | 22,01 € | 100,00 % | 22,40 € | 100,00 % | 22,04 € | 100,00 % | 24,68 € | 100,00 % |
| CHARGES | | | | | | | | | | |
| COMMISSIONS DE GESTION | 2,89 € | 13,35 % | 2,85 € | 12,95 % | 2,90 € | 12,93 % | 2,97 € | 13,45 % | 3,02 € | 12,23 % |
| AUTRES FRAIS DE GESTION | 0,24 € | 1,09 % | 0,30 € | 1,36 % | 0,15 € | 0,68 % | 0,27 € | 1,26 % | 0,32 € | 1,32 % |
| ENTRETIEN DU PATRIMOINE | 2,50 € | 11,57 % | 1,10 € | 4,98 % | 1,41 € | 6,29 % | 0,97 € | 4,41 % | 0,99 € | 4,01 % |
| CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES | 3,47 € | 16,03 % | 4,24 € | 19,27 % | 4,20 € | 18,75 % | 4,34 € | 19,69 % | 5,50 € | 22,28 % |
| SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES | 9,10 € | 42,04 % | 8,49 € | 38,57 % | 8,66 € | 38,65 % | 8,55 € | 38,80 % | 9,83 € | 39,84 % |
| 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 | 0,28 € | 1,27 % | 0,29 € | 1,32 % | 0,03 € | 0,13 % | 0,19 € | 0,86 % | 0,16 € | 0,66 % |
| SOUS TOTAL CHARGES INTERNES | 0,28 € | 1,27 % | 0,29 € | 1,32 % | 0,03 € | 0,13 % | 0,19 € | 0,86 % | 0,16 € | 0,66 % |
| TOTAL DES CHARGES | 9,37 € | 43,31 % | 8,78 € | 39,89 % | 8,69 € | 38,78 % | 8,74 € | 39,66 % | 9,99 € | 40,50 % |
| RÉSULTAT COURANT | 12,27 € | 56,69 % | 13,23 € | 60,11 % | 13,71 € | 61,22 % | 13,30 € | 60,36 % | 14,69 € | 59,54 % |
| VARIATION DU REPORT À NOUVEAU | -0,63 € | -2,92 % | 0,03 € | 0,14 % | 0,21 € | 0,95 % | -0,20 € | -0,89 % | 0,09 € | 0,40 % |
| REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE | 12,90 € | 59,61 % | 13,20 € | 59,97 % | 13,50 € | 60,27 % | 13,50 € | 61,25 % | 14,60 € | 59,15 % |
| REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE | 12,90 € | 59,61 % | 13,20 € | 59,97 % | 13,50 € | 60,27 % | 13,50 € | 61,25 % | 14,60 € | 59,15 % |

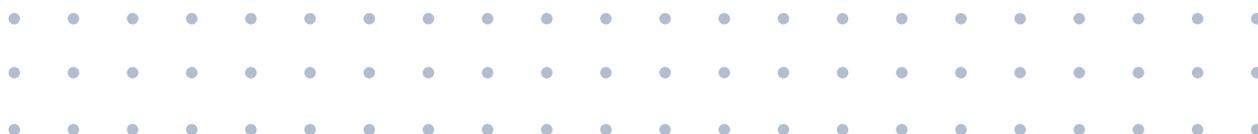
20

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

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

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

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



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

La gérance de la SCPI CILOGER HABITAT est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW Ciloger, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW Ciloger 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 Ciloger établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de AEW Ciloger. 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 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 Ciloger.

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

- **Le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'autocontrôle 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 Ciloger.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux articles 18 et 21 des statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur la gestion de la SCPI CILOGER HABITAT pour l'année 2019.

Depuis le début de l'exercice 2019, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et novembre 2019, mars 2020) afin d'examiner l'activité de la société, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

La dernière réunion, en date du 11 mars 2020, avait pour objet de préparer cette Assemblée générale.

Lors de ces réunions, votre conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI.

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

■ PATRIMOINE : ÉVALUATION ET VENTE

Les expertises de nos logements sur les 27 sites, effectuées en fin d'année 2019, font ressortir une valorisation de 142,8 M€. Elle est globalement en contraction de 0,7 % par rapport à l'année 2018, 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.

Le terme statutaire de CILOGER HABITAT est fixé au 29 avril 2022. Compte tenu du nombre important de logements de notre SCPI, soit 576, des premières ventes de logements qui ont été loués au moins 9 ans pourraient être réalisées sans attendre ce terme d'ici la fin de l'année 2021 (140 logements sont potentiellement concernés).

Ces ventes porteront uniquement sur des logements vacants. En prévision de leur vente, les logements qui se libèrent ne seront pas remis en location. Avec l'avis favorable du Conseil de surveillance, la Société de gestion initiera le gel des appartements qui se libéreront 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^{re} location pour pouvoir les vendre.

À l'effet de mener à bien cette mission, il nous est demandé, dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire, de bien vouloir octroyer à la Société de gestion AEW Ciloger une commission sur la cession des actifs immobiliers égale à 2 % hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession d'actif immobilier constatée par acte authentique.

Cette commission, qui trouvera à s'appliquer à compter de la présente Assemblée générale extraordinaire, est d'ores et déjà prévue pour le liquidateur, tant sur le principe que sur le taux, dans les statuts 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 2019 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.

Nous ne pourrions faire un point complet sur notre investissement, sans oublier d'y intégrer l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu.

Dans ces conditions, nous recommandons 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.

IGESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'exercice, 158 logements se sont libérés et 157 ont été reloués. Au 31 décembre 2019, le nombre d'appartements loués est de 552 sur 576, soit 96 % du nombre de logements, chiffre en progression par rapport à la fin de l'année 2018 (95 %).

Toutefois, il faut relever que parmi les 24 logements à relouer au 31 décembre 2019, 3 sont bloqués pour cause de sinistres (dégâts des eaux) en cours de résolution.

En "vitesse de croisière", le taux de rotation des locataires de notre SCPI, à 27 % (29 % en 2018), est en ligne avec les standards du marché.

Le taux d'occupation financier est en moyenne de 94,7 % sur l'exercice, supérieur à celui de 2018 (93,4 %), et est satisfaisant.

En conséquence, on peut noter parallèlement une augmentation de 189 K€ des loyers facturés en 2019 (+3 %) qui s'établissent à 6 026 404 €. Ils sont supérieurs de 3,5 % à la moyenne des loyers facturés sur les 5 derniers exercices.

Le taux d'encaissement des loyers de l'exercice, légèrement supérieur à 97 % et stable d'un exercice à l'autre, est également satisfaisant.

Quand nous devons relouer un logement, le Conseil de surveillance reste favorable à l'étude de l'opportunité de prendre pour celui-ci une garantie de loyer GLI (Garantie des Loyers Impayés).

Même si le coût de celle-ci annuellement est supérieur à ce qu'elle nous rapporte, c'est une tranquillité d'esprit en cas de locataires indécis ; car cela évite les différences brutales de montant de loyers perçus. De plus, cette assurance est fiscalement déductible et prend à sa charge tous les frais de procédure, qui sont loin d'être négligeables.

Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 289 dossiers locataires représentant 48 % du potentiel locatif de notre SCPI.

Durant l'année, 35 dossiers représentant 32 475 € ont été déclarés en sinistres à l'assureur (pour des cotisations de 97 954 €).

Pour les logements non couverts par la GLI, et pour lesquels il existe des contentieux ou des impayés, votre conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques de ces contentieux, car même si ceux-ci sont provisionnés pour 354 K€ en cumul depuis les premières locations, 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, 15 823 € ont été perçus à ce titre sur l'exercice, et une nouvelle campagne sera lancée en 2020.

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 2019, 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 est de 97,1% et la durée moyenne de vacance d'un logement qui se libère est de 1,4 mois.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Pour son onzième exercice social, notre SCPI dégage un résultat de 3 965 759 €, en augmentation de 10 % par rapport à l'exercice précédent.

Cette augmentation, de 376 K€, est due d'une part à l'augmentation des loyers évoquée précédemment, et d'autre part à un produit ponctuel, des redevances de charges positives de 301 K€.

De ce fait, la distribution de l'année 2019 atteint son plus haut niveau depuis la création de la SCPI, à 14,60 € par part.

Ce montant distribué est à comparer avec un résultat de 14,69 € par part. Le report à nouveau (réserves) a donc été légèrement conforté à hauteur de 0,09 € par part.

Au 31 décembre 2019, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 2 969 695 €. 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 2,43 %, taux notable pour une SCPI fiscale dans les conditions de marché actuelles.

MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, 88 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé pour un montant total de 38 906 €.

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 septembre 2019, s'établit à 403,08 €, largement inférieur à la valeur de réalisation qui est de 540,92 € par part (-25 %).

CONTRÔLE ET AUDIT

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT

La dixième résolution soumise à notre vote, dans le cadre de l'Assemblée générale extraordinaire, nous propose de modifier les statuts de notre SCPI en supprimant la mention de la nécessité de désigner un Commissaire aux comptes suppléant.

Cette modification, motivée par une évolution légale (loi dite Sapin II), n'aura pas d'impact sur l'audit des comptes effectué par le Commissaire aux comptes titulaire, qui demeure obligatoire.

Enfin, il est difficile de ne pas mentionner la crise liée au virus COVID-19. Cet événement majeur, survenu après la clôture de l'exercice 2019, n'a pas eu d'incidence sur les comptes 2019.

Au moment de l'écriture du présent rapport, toutes les conséquences de cette crise sanitaire sur l'immobilier en général, et notre SCPI en particulier, sont encore difficiles à appréhender.

Il est cependant très probable que le ralentissement économique engendré par la crise sanitaire va provoquer en 2020 une baisse sensible des revenus d'une partie de nos locataires, et donc affecter leur trésorerie. Les locataires les plus fragiles vont par conséquent avoir des difficultés à payer leur loyer.

Ainsi, la Société de gestion pourrait être conduite à distribuer des revenus moins importants que prévus.

Il ne faut toutefois pas oublier, qu'à l'instar de l'immobilier "physique", l'investissement dans les SCPI doit s'envisager sur le long terme, ce qui laisse la possibilité d'absorber des périodes de turbulences et de fortes variations.

Compte tenu des mesures de restrictions de déplacement et de réunions qui pourraient être prises par les autorités publiques pour lutter contre la pandémie de COVID-19, inconnues à la date de rédaction du présent rapport, il est possible que notre Assemblée générale se tienne 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 attentif aux modalités de tenue de l'Assemblée générale expliquées dans votre convocation.

Si vous ne pouvez assister aux Assemblées générales (ordinaire et extraordinaire), 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

Guy GILLODES

Le Président du Conseil de surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

I LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'Assemblée générale,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CILOGER HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de gestion le 11 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au COVID-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 arrêté le 31 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au COVID-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de leur sincérité ni 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 civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier 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 Société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion 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 civile de placement immobilier 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 8 juin 2020
KPMG SA

Pascal LAGAND
Associé

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

26

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

À 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 œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Avec la Société de gestion AEW Ciloger

Conformément à l'article 17 des Statuts, votre SCPI verse à la Société de gestion AEW Ciloger 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 2019, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de souscription ;

- une commission de gestion, fixée à 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour l'administration et la gestion du patrimoine. Au titre de l'exercice 2019, votre SCPI a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 815 082 € ;

- 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 €. Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2013, 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 8 juin 2020
KPMG SA

Pascal LAGAND
Associé

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 15 JUILLET 2020

ORDRE DU JOUR

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

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 2019
2. Affectation du résultat
3. Approbation des conventions réglementées
4. Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice
5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice
6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice
7. Quitus à donner à la Société de gestion
8. Pouvoirs aux fins de formalités

De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

9. Modification de l'article 17.2 des statuts relatif aux commissions perçues par la Société de gestion
10. Modification de l'article 19 des statuts relatif aux Commissaires aux comptes suppléants

LES RÉOLUTIONS

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

I 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 2019 tels qu'ils ont été présentés.

II DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 3 965 759,43 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 2 945 235,08 €, forme un résultat distribuable de 6 910 994,51 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

À la distribution d'un dividende, une somme de : 3 941 299,20 €

Au report à nouveau, une somme de : 2 969 695,31 €

III TROISIÈME 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.

IV QUATRIÈME 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 149 443 491 €, soit 553,59 € pour une part.

V CINQUIÈME 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 146 022 867 €, soit 540,92 € pour une part.

VI 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 reconstitution qui ressort à 172 436 799 €, soit 638,77 € pour une part.

VII SEPTIÈME 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 2019.

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

VIII HUITIÈME 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.

De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

IX NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale décide d'ajouter à l'article 17.2 des statuts "Commissions de la Société de gestion" le paragraphe suivant qui porte sur la rémunération de la Société de gestion en cas de cession hors période de liquidation :

2. commissions de la Société de gestion :

.../...

La Société de gestion aura droit, à raison des cessions d'actifs intervenant avant l'ouverture de la liquidation de la société, à une rémunération égale à 2 % hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

.../...

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs à la Société de gestion aux fins de mettre à jour la note d'information de la SCPI.

X DIXIÈME RÉOLUTION

Conformément à la loi Sapin II, l'Assemblée générale décide de supprimer à l'article 19 des statuts "Commissaires aux comptes" l'obligation de désigner un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants :

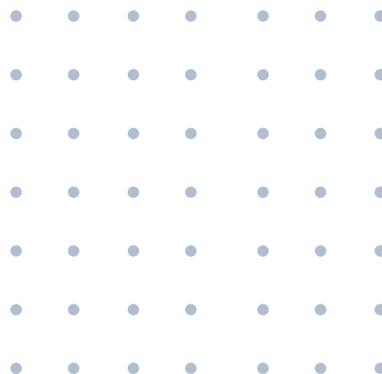
ARTICLE 19 :

COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée générale ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs commissaires aux comptes et leurs suppléants qui exercent leur mission dans les conditions prévues par la loi.

.../...

Le reste de l'article demeure inchangé.



CILOGER HABITAT
Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 134 976 000 €
512 214 578 RCS PARIS

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



Société de gestion de portefeuille
Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 €
329 255 046 RCS PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043
en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE
dite "Directive européenne AIFM"

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 Paris
service-clients@eu.aew.com
Tél. : 01 78 40 33 03

www.aewciloger.com

Signatory of:

