

# SCPI Ciloger Habitat 2

BULLETIN TRIMESTRIEL 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2019

Analyse : 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2019 - Validité : 2<sup>ème</sup> trimestre 2019

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

La gestion immobilière de votre patrimoine a été active durant le premier trimestre 2019. Si 23 logements ont été libérés (dont 5 à effet sur avril), 24 ont été reloués (dont 3 à effet sur avril). Ainsi, au 31 mars 2019, 15 logements sont à relouer contre 16 en début d'année.

En conséquence, le taux d'occupation financier du trimestre s'apprécie de 1 point et atteint 97,64%.

Parallèlement, les loyers facturés sur ce trimestre, à 1 426 916 €, progressent de près de 6% par rapport au premier trimestre 2018. Ils présentent un taux d'encaissement de 95,7%. 254 baux représentant 49% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2019, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Le revenu courant mis en distribution au titre du premier trimestre a été maintenu à 3,60 € par part. Pour les prochains trimestres, l'objectif de distribution est fixé au même montant, soit une distribution annuelle de 14,40 € par part, et un taux de distribution calculé sur le prix de souscription de 2,4% (hors avantage fiscal lié au dispositif Scellier BBC).

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

## Conjoncture immobilière

La tendance au ralentissement du marché observée fin 2018 s'est poursuivie au cours de ce premier trimestre. Ce mouvement est plus accentué dans le neuf que dans l'ancien, en repli de 4% en 2019, contre -6% pour le neuf. Pour 2019, le nombre de transactions dans l'ancien est ainsi estimé à 900 000, soit une baisse de plus de 6% par rapport à 2018.

Cette situation serait la conséquence de plusieurs facteurs, tels que la hausse des prix au m<sup>2</sup> (+1,6%), une confiance de ménages qui reste à un niveau inférieur à la moyenne et un contexte socio-économique toujours instable.

La baisse des taux immobiliers se poursuit, et les banques prêtent sur des durées plus longues ce qui permet de compenser en partie l'augmentation des prix. Les taux devraient rester avantageux cette année, la Banque Centrale Européenne ne prévoyant pas de relever ses taux directeurs avant « au moins fin 2019 ».

Eu égard aux 900 000 ventes espérées en 2019 tout cela est à relativiser, le ralentissement devant plutôt s'apparenter à une normalisation du marché.

Si les taux immobiliers sont d'année en année de plus en plus bas, les prix ne suivent pas partout sur une courbe ascendante. Les principaux réseaux commercialisateurs font état de progressions comprises entre 1% et 2,7% au premier trimestre. Elles cachent des marchés très contrastés non seulement entre Paris et le reste de l'hexagone, mais aussi entre grandes métropoles et reste du territoire. Des premières baisses de prix se sont amorcées en 2018, sauf dans les centres des grandes villes, notamment Paris, Lyon, ou Nantes. Le décrochage se maintient inexorablement dans les zones les moins favorisées ou non tendues, et d'autres territoires où les prix ont fortement augmenté ces dernières années voient leurs marchés se contracter (Aquitaine, Provence Alpes Cote d'Azur, Rhône-Alpes).

### L'ESSENTIEL AU 31/03/2019

**2 933** ASSOCIÉS

**255 193** PARTS

**488** LOGEMENTS

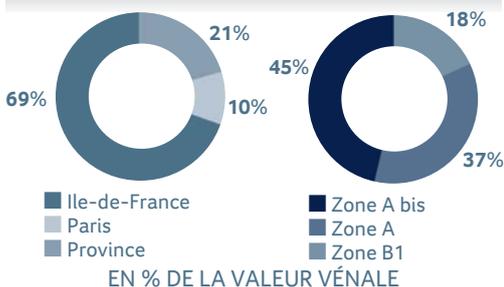
**138 670 800 €**

VALEUR DE RÉALISATION 2018 (543,40 € / part)  
Sous réserve d'approbation par l'Assemblée générale

**132,00 € / PART**

RÉDUCTION D'IMPÔT « SCÉLLIER BBC »  
SOUSCRIPTION 2011 (RÉPARTIE SUR 9 ANS)

### COMPOSITION DU PATRIMOINE



### À LA UNE CE TRIMESTRE

#### L'Autorité des marchés financiers

a allégé les exigences de communication réglementaire : passage à une information semestrielle au lieu de trimestrielle et suppression de l'exigence du document « papier ».

À compter de juin 2019, vous recevrez donc un bulletin d'information au titre des premier et second semestres de l'année. Leur diffusion se poursuivra en version papier au moins jusqu'à la fin de l'année.

Nous vous rappelons par ailleurs que le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com) vous permet d'accéder à des informations actualisées.

#### Ciloger Habitat 2

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 127 596 500 euros. SCPI de logements de type « Scellier BBC ».

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 n°11-24 en date du 12/08/2011.

#### Société de gestion : AEW Ciloger

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

Agrément AMF du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».  
Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8.  
Service clients : 01 78 40 33 03 - [service-clients@eu.aew.com](mailto:service-clients@eu.aew.com) - [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE.  
La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet, [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)




**ÉVOLUTION DU PATRIMOINE**

AU 31/03/2019

**97,44%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**97,64%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**30 145 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**1 153 m<sup>2</sup>**

SURFACES VACANTES

Le programme d'investissement a été clôturé au second trimestre 2013. Tous les logements acquis ont été livrés et loués une première fois.

\* Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

**MARCHÉ DES PARTS**

Vous devez conserver vos parts au moins jusqu'au 16 janvier 2025, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. **Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'intégralité de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription, ainsi que des pénalités pour insuffisance de déclaration.**

Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information de CILOGER HABITAT 2.

Sur le marché secondaire organisé, 138 parts ont été échangées lors de la confrontation du 27 mars 2019, au prix d'exécution de 360,00 € par part, soit un prix acheteur de 397,44 €.

Au dernier jour du trimestre aucune part n'est en attente de vente.

Nous vous rappelons que dans une SCPI « fiscale », le prix d'exécution ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine, mais résulte de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui ne bénéficient pas de l'avantage fiscal et qui recherchent un rendement et une plus-value plus élevés. Les transactions sur le marché secondaire organisé se réalisent dès lors sur la base d'un prix généralement fortement décoté (qui peut être de l'ordre de - 30 à - 40%).

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier de 106,00 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2019, quel que soit le nombre de parts cédées.

Il n'y a pas eu de part échangée de gré à gré au cours du trimestre.

**REVENUS DISTRIBUÉS**

| Période                        | Acompte mis en paiement le | Acompte par part | Acompte après prélèvements sociaux (1) | Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers |
|--------------------------------|----------------------------|------------------|--|--|
| 1 <sup>er</sup> trimestre 2019 | 18/04/2019                 | 3,60 €           | 3,60 €                                 | 3,60 €   |

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2%.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8%.

Compte-tenu de l'absence de produits financiers ce trimestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues. Il faut noter que le bénéfice de la réduction fiscale est indépendant des revenus versés.

**FISCALITÉ**
**DÉCLARATION DES REVENUS 2018 ET IFI**

AEW Ciloger vous a adressé fin avril 2019 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez contacter AEW Ciloger au 01 78 40 33 03 (ou par courrier électronique [fiscalite@eu.aew.com](mailto:fiscalite@eu.aew.com)) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

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 BBC ».

Au titre de l'année 2019, un associé ayant souscrit en 2011 bénéficie de la réduction d'impôt « Scellier BBC » qui est de 16,66 € par part (dernière année).

Quelque soit la date d'achat de vos parts, pour éviter une remise en cause de l'avantage fiscal acquis, vous devez conserver vos parts au moins jusqu'au 16 janvier 2025.

**L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)**

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation préconisée pour compléter votre déclaration fiscale est de 340,71 € par part.

**AEW Ciloger ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »**
**(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)**

AEW Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW Ciloger commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet ([www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)).

**RÉGLEMENTATION RGPD**
**(PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)**

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW Ciloger entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW Ciloger a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante : AEW Ciloger - DPO - 22 rue du Docteur Lancereaux - CS80102 - PARIS Cedex 8 - ou par courriel : [dpo.aewciloger@eu.aew.com](mailto:dpo.aewciloger@eu.aew.com)

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

