

SCPI Ciloger Habitat 2

BULLETIN SEMESTRIEL 1^{ER} SEMESTRE 2021

Analyse : 1^{er} janvier au 30 juin 2021 - Validité : 2^{ème} semestre 2021

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Le premier semestre 2021 est encore largement marqué par la crise sanitaire liée au virus COVID-19 et par les différentes mesures mises en place afin de limiter sa propagation. Toutefois, d'une manière générale, sur tout le patrimoine résidentiel des SCPI de type fiscal gérées par AEW, les demandes d'aménagement de paiement des loyers sont toujours très marginales.

En matière de gestion locative, 38 logements de votre SCPI ont été libérés durant le premier semestre 2021, et 42 ont été reloués. Au 30 juin, 25 logements restent à relouer, contre 29 en début d'année.

Les loyers facturés sur le semestre, à 2 800 130 €, progressent de 3% par rapport au premier semestre 2020 et de 2% par rapport au 2^{ème} semestre 2020. Ils présentent un taux d'encaissement trimestriel moyen de 94,9%.

Le taux d'occupation financier au 30 juin 2021 est de 95,36%, à comparer à 93,27% au 30 juin 2020.

Le revenu courant mis en distribution au titre de chacun des deux premiers trimestres est de 3,60 € par part. À mi-année, l'objectif de distribution annuelle est fixé à 14,40 € par part, identique à 2020, soit un taux de distribution prévisionnel calculé sur le prix de souscription de 2,40%.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué - AEW

Conjoncture immobilière

À la fin du premier semestre 2021, le nombre de ventes sur le marché du logement ancien dépasse de 6% celui de la même période en 2019, ce qui laisse augurer une année qui, à l'instar de 2019 et 2020, devrait dépasser le million de transactions.

Cette vitalité se traduit dans les prix, qui ont progressé en un an glissant de 3,6% dans les 9 plus grandes villes hors Paris, de 7% dans les 40 villes suivantes et de 2,4% dans les zones rurales. Seule Paris serait en recul (-0,9%).

Si la crise sanitaire n'affecte pas pour le moment la vitalité du marché, les crédits demeurant dans l'ensemble abordables, elle en modifie en revanche les tendances en soulignant les envies d'espace et de qualité de vie.

Ainsi, au plan géographique, les régions et les villes moyennes ainsi que la seconde couronne parisienne sont privilégiées au détriment des grandes villes et de Paris et sa proche banlieue.

Au plan typologique, les maisons bénéficient d'un regain d'intérêt. Leurs prix augmentent en moyenne un peu plus que ceux des appartements (+ 5,2% contre + 5%), contrairement à ce qui était observé au 30 juin 2020 (respectivement + 2,6% et + 5,1%).

L'ESSENTIEL AU 30/06/2021

2 959 ASSOCIÉS

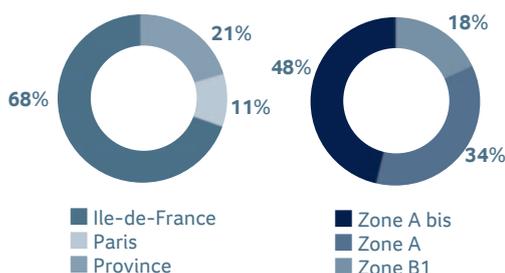
255 193 PARTS

488 LOGEMENTS

139 187 405 €

VALEUR DE RÉALISATION 2020 (545,42 € / part)

COMPOSITION DU PATRIMOINE



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

À LA UNE CE SEMESTRE

82% : afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs de votre SCPI, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) est souscrit systématiquement pour tous les logements potentiellement éligibles (nouveaux locataires et anciens locataires sans incidents de paiements). Au 30 juin 2021, 410 baux, représentant près de 82% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2021, sont ainsi couverts, en contrepartie d'une cotisation semestrielle de 49 736 € (0,19€ par part).

Ciloger Habitat 2

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 127 596 500 euros. SCPI de logements de type « Scellier BBC ».
528 234 420 RCS PARIS.
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris.

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers le visa n°11-24 en date du 12/08/2011.

Société de gestion : AEW

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 ».
329 255 046 RCS PARIS. Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris.
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 - www.aewciloger.com
Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE.
La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW est consultable sur son site internet, www.aewciloger.com



**ÉVOLUTION DU PATRIMOINE**

AU 30/06/2021

95,11%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

95,36%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

30 147 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

1 475 m²

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 exclure 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 CIOLOGER HABITAT 2.

Sur le marché secondaire organisé, 133 parts ont été échangées lors de la confrontation du 31 mars 2021, au prix d'exécution de 399,82 € (prix acheteur de 441,40 €).

Aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 30 juin 2021

Au 30 juin 2021, 50 parts sont 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 perçoit un forfait de frais de dossier de 108,00 € TTC au 1^{er} janvier 2021, quel que soit le nombre de parts cédées.

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

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 ^{er} trimestre 2021	22/04/2021	3,60 €	3,60 €	3,60 €
2 ^{ème} trimestre 2021	23/07/2021	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 semestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

VIE SOCIALE**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 3 JUIN 2021**

L'Assemblée Générale Ordinaire du 3 juin 2021 s'est tenue à huis clos avec un quorum de 37,86%. Elle a approuvé toutes les résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 96,25% à 97,80%.

L'Assemblée Générale Ordinaire a également procédé à l'élection d'un membre du Conseil de surveillance (sept candidats résolution 8).

A ainsi été réélu, M. Didier THOMAS.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en pages 35 et 36 du rapport annuel 2020, sur le site internet www.aewciloger.com.

SERVICE CLIENTS

Notre service clients est à votre disposition du lundi au vendredi entre 9H00 et 12H00, et les mardi et jeudi entre 14H00 et 17H00, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel (service-clients@eu.aew.com).

Vous pouvez accéder à la partie sécurisée de notre site internet regroupant vos informations personnelles, sous condition expresse d'en faire la demande auprès de notre Service Clients, et de lui communiquer une adresse courriel et un numéro de téléphone portable pour satisfaire aux conditions de sécurité.

AEW ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

AEW 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 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 est consultable sur son site internet (www.aewciloger.com).

RÈGLEMENTATION 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 entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW 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 - DPO - 22 rue du Docteur Lancereaux - CS80102 - PARIS Cedex 8 - ou par courriel : 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

