



SCPI en liquidation Ciloger Habitat

BULLETIN SEMESTRIEL 2^{ÈME} SEMESTRE 2021

Analyse : 1^{er} juillet au 31 décembre 2021 - Validité : 1^{er} semestre 2022

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Le 10 septembre 2021, en liaison avec la décision de l'Assemblée Générale de juin 2021, AEW a procédé à la première cession d'un logement de votre patrimoine (voir rubrique « À la une »). Par ailleurs, au 31 décembre 2021, 26 logements sont négociés à la vente (20) ou sous promesse (6) pour un prix total de 7,7 M€, supérieur de 26% au prix de revient et de 18% aux valeurs d'expertise 2020.

L'indice de liquidation du nombre de logements vendus et en cours de vente (négociés ou sous promesse) est ainsi de 5% en fin d'année 2021. L'expertise immobilière réalisée fin 2021 valorise le patrimoine à 148,53 M€, en progression à périmètre constant de 4% (+ 5,8 M€) par rapport à 2020, stimulée par les logements sis en province.

En matière de gestion locative, 149 logements de votre SCPI ont été libérés durant l'année 2021 (dont 87 au 2^{ème} semestre), et 60 ont été reloués (dont 17 au 2^{ème} semestre). Au 31 décembre, 131 logements sont vacants (dont 26 en cours de vente), parmi lesquels 125 sont volontairement laissés inoccupés.

Rappelons que les logements qui ont au minimum 8 ans de location peuvent être laissés vacants, afin d'essayer d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai de location de 9 ans. Cette stratégie, concertée avec votre Conseil de surveillance, aura toutefois un impact sur les taux d'occupation et les loyers perçus, et donc sur les revenus distribués.

Les loyers facturés sur l'année à 5,55 M€ (dont 2,6 M€ au 2^{ème} semestre) se contractent logiquement de 8% par rapport à 2020. Ils présentent un taux d'encaissement annuel proche de 98%. 423 baux sur 444 sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

En période de vente du patrimoine, la distribution de revenu est ajustée en fonction des événements locatifs, et porte sur l'essentiel du résultat de la période. Ainsi, le revenu courant mis en distribution au titre des 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2021 a été fixé à 3,00 € par part.

La procédure judiciaire concernant le programme de Maisons-Laffitte a été soldée en contrepartie d'un montant décaissé d'1M€. Compte tenu des réserves constituées à cet effet, un excédent de 6 € par part a été mis en distribution complémentaire au titre du 4^{ème} trimestre. Le produit des ventes réalisées pourra vous être reversé en proportion des parts détenues lorsque le montant par part sera significatif.

Enfin, fait marquant postérieur à l'exercice 2021, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 janvier 2022 a décidé la dissolution anticipée de la SCPI à compter de cette même date. Elle a nommé la Société de gestion AEW en qualité de liquidateur pour la durée de la liquidation.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

Conjoncture immobilière

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

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

Autre conséquence du besoin d'espace ou de « verdure », la hausse est plus appuyée pour les maisons (7% à 8%) que pour les appartements (5%), avec des croissances à deux chiffres dans certaines villes moyennes.

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

L'ESSENTIEL AU 31/12/2021

2 969 ASSOCIÉS

269 952 PARTS

576 LOGEMENTS ACQUIS

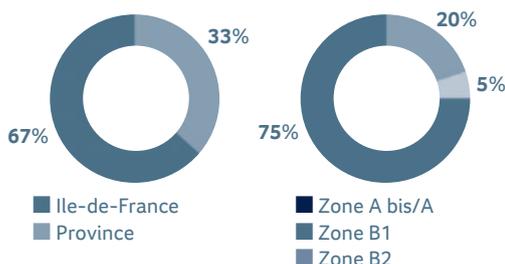
1 LOGEMENT VENDU

575 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

145 964 933 €

VALEUR DE RÉALISATION 2020 (540,71€/ part)

COMPOSITION DU PATRIMOINE



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

À LA UNE CE SEMESTRE

10 septembre 2021 AEW a procédé à la première cession d'un logement de votre patrimoine. Il s'agit d'un logement de 28 m² sis à Marseille, vendu pour un montant net acté de 135 K€, supérieur de 28% au prix de revient et de 40% à la valeur d'expertise.

Si cette première vente et les ventes en cours sont encourageantes, il convient toutefois de souligner que, pour le moment, l'échantillon est trop réduit pour pouvoir en tirer des projections sur l'ensemble du patrimoine.

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

Ciloger Habitat

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation au capital de 134 976 000 euros. SCPI résidentiel de type « Scellier ».

512 214 578 RCS PARIS.

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris.

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

Société de gestion - Liquidateur : 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



Signatory of:



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/12/2021

77,72%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

79,28%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

34 980 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

7 794 m²

SURFACES VACANTES

* 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.

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

MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts au moins jusqu'au 16 juillet 2024, 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 CILGER HABITAT.

Sur le marché secondaire organisé, 107 parts ont été échangées lors de la confrontation du 29 septembre 2021 et 66 parts lors de la confrontation du 29 décembre 2021, au prix d'exécution de 417,57 € (prix acheteur de 461,00 €). Au dernier jour du semestre, 84 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 112,00 € TTC au 1^{er} janvier 2022, 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.

VENTE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Période	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m ²	Cumul en % du patrimoine historique (125 logements)
Vente du 2 ^{ème} semestre 2021	134 481	1	28	0,2%

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	3,00 €	3,00 €	3,00 €
2 ^{ème} trimestre 2021	23/07/2021	3,00 €	3,00 €	3,00 €
3 ^{ème} trimestre 2021	18/10/2021	3,00 €	3,00 €	3,00 €
4 ^{ème} trimestre 2021	18/01/2022	9,00 €	9,00 €	9,00 €

(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.

FISCALITÉ

DECLARATION DES REVENUS 2021 ET IFI

AEW vous adressera mi-avril 2022 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée début avril sur le site internet d'AEW.

VIE SOCIALE

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

