

# SCPI en liquidation Ciloger Habitat 2

BULLETIN SEMESTRIEL 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2023

Analyse : 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2023 - Validité : 2<sup>ème</sup> semestre 2023

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 février 2023 a décidé la dissolution anticipée de CILOGER HABITAT 2 et a nommé AEW en qualité de liquidateur. En liaison avec cette décision, AEW a procédé aux premières cessions de logements de votre patrimoine (voir rubrique « À la une ce semestre »).

En matière de gestion locative, 33 logements ont été libérés durant ce premier semestre, et 6 ont été reloués. Au 30 juin, 59 logements sont vacants (dont 1 en cours de vente), 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.

En contrepartie, le produit des ventes réalisées pourra vous être reversé trimestriellement en proportion des parts détenues. Si vos parts sont nanties au profit d'un établissement bancaire, il est indispensable que vous nous fassiez parvenir une mainlevée de nantissement émanant de cet établissement pour pouvoir percevoir ces remboursements.

Les loyers facturés sur le semestre à 2,76 M€ se contractent logiquement de 2% par rapport à 2020. Ils présentent un taux d'encaissement trimestriel moyen de 92%. 383 baux sur 426 en cours 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 de chacun des deux premiers trimestres a été fixé à 2,85 € par part. Parallèlement, le premier remboursement du produit des ventes, fixé à 3,50 € par part, a été mis en paiement en juillet 2023.

Enfin, AEW vous remercie pour votre participation aux votes lors des Assemblées Générales (voir rubrique « Vie sociale » au verso) et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Antoine BARBIER  
Directeur de la Division Patrimoine - AEW

## Conjoncture immobilière

Après avoir atteint des records ces 2 dernières années, le nombre de transactions devrait s'orienter à la baisse en 2023, proche de 1 million.

Les volumes des crédits accordés marquent le pas, baissant de 37% sur le semestre, voire 41% sur les 3 derniers mois, à 37 Mds€ contre 63 Mds€ un an plus tôt.

Cette situation est l'une des conséquences de la hausse des taux d'emprunt, avec un taux moyen des nouveaux crédits immobiliers qui est passé de 1,12% en janvier 2022 à 3,8% en juin 2023. Le taux d'usure (taux plafond pour les nouveaux crédits) est quant à lui relevé à 5,1% au 1<sup>er</sup> juillet 2023.

Parallèlement, les prix commencent à diminuer dans le résidentiel ancien pour la première fois depuis 2015, de l'ordre de -0,4% au niveau national sur le premier semestre. Toutefois, la faible baisse du prix au mètre carré ainsi que le ralentissement notable de l'inflation ne suffisent pas à contrebalancer la contraction des capacités d'emprunt des ménages, notamment pour les primo-accédants, qui semble, au vu d'un contexte géopolitique toujours tendu, s'inscrire dans la durée.

Si le taux d'emprunt est attendu à 4% à l'automne, il est possible qu'il se stabilise à ce niveau, permettant un appel d'air et un redémarrage du crédit nécessaires au secteur.

### L'ESSENTIEL AU 30/06/2023

2 976 ASSOCIÉS

255 193 PARTS

488 LOGEMENTS ACQUIS

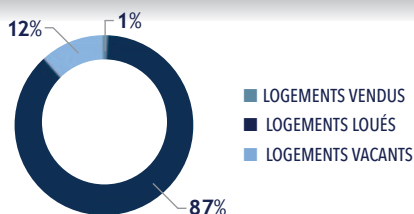
3 LOGEMENTS VENDUS

485 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

149 721 515 €

VALEUR DE RÉALISATION 2022 (586,70 € / part)

### INDICATEUR DE LIQUIDATION



EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS

### À LA UNE CE SEMESTRE

Votre SCPI a débuté la vente des logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans, dans le cadre d'une stratégie initiale dite « au fil de l'eau » (vente des appartements vacants), avec des premières cessions.

3 logements ont ainsi été cédés pour un montant net de 1,19 M€, supérieur de 39% au prix de revient. Par ailleurs, 1 appartement est négocié à la vente pour un prix de 372 k€, supérieur de 15% au prix de revient.

Si ces premières ventes 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 2

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation au capital de 127 596 500 euros. SCPI résidentiel de type « Scellier BBC ».  
528 234 420 RCS PARIS.  
Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 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 - 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 : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.  
Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.  
Relation commerciale : 01 78 40 33 03 - relation.commerciale@eu.aew.com - www.aewpatrimoine.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.aewpatrimoine.com



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 30/06/2023

**87,50%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**88,96%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**29 983 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**4 455 m<sup>2</sup>**

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 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 CILGER HABITAT 2.

Sur le marché secondaire organisé, 173 parts ont été échangées à l'occasion de la confrontation du 29 mars 2023 (prix d'exécution de 400,45 € et acheteur de 442,09 €) et 365 à l'occasion de la confrontation du 28 juin 2023 (400 € et 441,60 €). Au 30 juin 2023, 182 parts sont en attente de vente.

Nous vous rappelons que dans une SCPI « fiscale », et plus particulièrement lorsqu'elle est en liquidation, les transactions sur le marché secondaire organisé peuvent se réaliser sur la base d'un prix fortement décoté. Par ailleurs, AEW conseille aux intervenants de tenir compte des remboursements de capital déjà versés pour déterminer le montant de leurs ordres. Il est fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

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 113,00 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2023, 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.

## VENTES DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Période	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m <sup>2</sup>	Cumul en % du patrimoine historique (485 logements)
Ventes du 1 <sup>er</sup> semestre 2023	1 192 233	3	162	0,6%

## ACOMPTES SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part
2 <sup>ème</sup> trimestre 2023	25/07/2023	3,50 €	3,50 €

## 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 2023	26/04/2023	2,85 €	2,85 €	2,85 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2023 (1)	25/07/2023	2,85 €	2,85 €	2,85 €

(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 EXTRAORDINAIRE DU 7 FÉVRIER 2023

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 février 2023 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 47,96%.

Elle a approuvé toutes les résolutions présentées avec une large majorité variant de 89,81% à 95,97%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés, dont le texte intégral figure dans votre dossier de convocation, sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 28 JUIN 2023

L'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2023 s'est tenue avec un quorum de 37,65%.

Elle a approuvé toutes les résolutions présentées avec une large majorité variant de 97,20% à 98,56%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés, dont le texte intégral figure en page 34 du rapport annuel 2022, sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

## 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.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.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 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 - 43 Avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - 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.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

