

SCPI Ciloger Habitat 2

BULLETIN SEMESTRIEL 2^{ÈME} SEMESTRE 2020

Analyse : 1^{er} juillet au 31 décembre 2020 - Validité : 1^{er} semestre 2021

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

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

L'année 2020 a été largement marquée par la crise sanitaire liée à la COVID-19, et plus particulièrement le 1^{er} semestre par les mesures de confinement. Le second semestre a été plus actif en matière de gestion locative.

Ainsi, 96 logements de votre SCPI ont été libérés durant l'année (dont 57 au 2^{ème} semestre), et 91 ont été reloués (dont 67 au 2^{ème} semestre). Le taux de rotation annuel des locataires, de 20%, est inférieur de 2 points à celui de l'année 2019. Au 31 décembre 2020, 24 logements restent à relouer contre 23 en début d'année.

Les loyers facturés sur l'année, à 5,5 M€ (dont 2,8 M€ pour le 2^{ème} semestre), diminuent de 2,2% par rapport à 2019, notamment du fait d'une vacance plus longue entre congés et relocations (4 mois en moyenne en 2020 contre 2 en 2019). En conséquence, le taux d'occupation financier moyen de l'année 2020 s'établit à 93,70% contre 96,01% en 2019. Le taux d'encaissement annuel des loyers est à 96,4%.

419 baux représentant 82% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2020, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

L'expertise immobilière réalisée fin 2020 valorise le patrimoine à 138,6 M€, en progression de 1,3% par rapport à 2019.

Le revenu courant mis en distribution au titre des 3^{ème} et 4^{ème} trimestres est identique aux deux trimestres précédents (3,60 € par part).

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

Conjoncture immobilière

Malgré les différentes mesures mises en place pour lutter contre la propagation de la COVID-19, et notamment les différents confinements, les ventes de logements anciens ne se seraient contractées que de 3% en 2020. Le nombre de transactions s'établirait à 980 000, après une année 2019 record à près d'1,1 million et comparable aux années précédentes.

En moyenne nationale, les notaires notent une progression des prix de 6% entre le 4^{ème} trimestre 2019 et 2020, plus appuyée pour les maisons que les appartements, avec des croissances à deux chiffres dans certaines villes moyennes. Paris échappe à cette tendance, les prix ayant reculé sur les derniers mois 2020 pour la première fois depuis des années.

Si les incertitudes quant à l'évolution de la crise sanitaire et économique persistent, le déséquilibre structurel entre l'offre et la demande dans les zones tendues devrait modérer d'éventuelles baisses de prix. Par ailleurs, les taux d'intérêt, en restant à leur point bas historique, soutiennent la capacité d'achat des ménages. Et ce d'autant plus que les conditions d'octroi des crédits ont été assouplies en décembre, après une année 2020 où le nombre de prêts a reculé, notamment aux ménages les plus modestes.

La résilience du logement et son profil défensif attirent de plus en plus les investisseurs institutionnels. Leur volume d'achat en bloc représentait 1 Md€ chaque année il y a 5 ans, contre 3 à 4 fois plus en 2020.

L'ESSENTIEL AU 31/12/2020

2 949 ASSOCIÉS

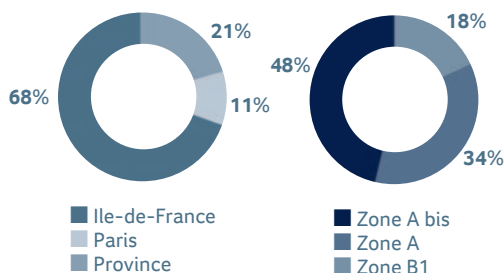
255 193 PARTS

488 LOGEMENTS

137 578 826 €

VALEUR DE RÉALISATION 2019 (539,12 € / part)

COMPOSITION DU PATRIMOINE



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

À LA UNE CE SEMESTRE

Distribution 2020 : la distribution de l'année 2020 a été fixée à 14,40 € par part, identique à 2019.

Le taux de distribution 2020, calculé sur votre prix de souscription, s'établit donc à 2,40%.

Pour 2021, l'objectif de distribution trimestrielle est fixé à 3,60 € par part, soit une distribution annuelle inchangée de 14,40 €.

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 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 ».

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 Ciloger est consultable sur son site internet, www.aewciloger.com



Signatory of:



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/12/2020

93,78%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

93,94%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

30 145 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

1 875 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 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, 36 parts ont été échangées lors de la confrontation du 30 septembre 2020, et 156 parts lors de la confrontation du 30 décembre 2020, au prix d'exécution de 360,00 € (prix acheteur de 397,44 €). Au 31 décembre 2020, 66 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 Ciloger 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.

SCPI
Ciloger Habitat 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 2020	05/05/2020	3,60 €	3,60 €	3,60 €
2 ^{ème} trimestre 2020	23/07/2020	3,60 €	3,60 €	3,60 €
3 ^{ème} trimestre 2020	21/10/2020	3,60 €	3,60 €	3,60 €
4 ^{ème} trimestre 2020	25/01/2021	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.

FISCALITÉ

DÉCLARATION DES REVENUS 2020 ET IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2021 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.

La définition des redevables, le fait générateur (1^{er} janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables de l'ISF.

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 Ciloger.

VIE SOCIALE

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Lors de l'Assemblée Générale ordinaire du 7 juillet 2020, huit membres du Conseil de surveillance ont été élus. À l'occasion de la première réunion de ce nouveau conseil, le 16 novembre, les conseillers ont réélu M. Jean-Luc BRONSART en qualité de Président du Conseil de surveillance et élu M. Patrick KONTZ en qualité de Vice-président.

CONSEIL DE SURVEILLANCE – APPEL À CANDIDATURE

Lors de la prochaine Assemblée Générale de juin 2021, un poste de membre du Conseil de surveillance de votre SCPI est à pourvoir. Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées à l'article 18 des statuts de votre SCPI. Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW Ciloger avant le 31 mars 2021. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet www.aewciloger.com (Actualités / Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2021). Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires sur l'adresse mail dédiée ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

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).

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

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

