



# SCPI Ciloger Habitat 5

BULLETIN SEMESTRIEL 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2020

Analyse : 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2020 - Validité : 1<sup>er</sup> semestre 2021

## L'ESSENTIEL AU 31/12/2020

**1 608** ASSOCIÉS

**128 563** PARTS

**223** LOGEMENTS

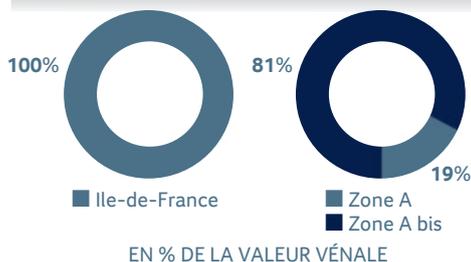
**70 375 944 €**

VALEUR DE RÉALISATION 2019 (547,40 € / part)

**12,00 €** / PART

RÉDUCTION D'IMPÔT « PINEL » 2019

## COMPOSITION DU PATRIMOINE



## À LA UNE CE SEMESTRE

### 223 logements livrés :

durant le second semestre, votre SCPI a réceptionné dans de bonnes conditions, mais avec toutefois du retard, les deux derniers programmes qui étaient encore en construction (19 appartements à Sceaux et 22 au Perreux-sur-Marne).

Au 4 novembre, les 223 logements sur 11 sites qui composent le patrimoine de votre SCPI sont tous livrés.

Les logements livrés avec du retard feront l'objet de pénalités de retard contractuelles facturées au profit de votre SCPI.

## 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<sup>er</sup> semestre par les mesures de confinement. Le second semestre a été plus actif en matière de gestion locative, et les deux derniers programmes encore en construction ont été livrés (voir rubrique « À la une ce semestre »).

Ainsi, 16 logements de votre SCPI ont été libérés durant l'année (dont 11 au 2<sup>ème</sup> semestre), et 122 ont été loués (61 au 2<sup>ème</sup> semestre) dont 106 une première fois. Au 31 décembre 2020, 20 logements restent à louer contre 57 en début d'année.

Les loyers facturés sur l'année, s'élèvent à 1,8 M€ (dont 1,1 M€ pour le 2<sup>ème</sup> semestre). Le taux d'encaissement annuel des loyers s'établit à 95,6%.

181 baux représentant 86% 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 76,7 M€, en progression de 10% à périmètre constant par rapport à 2019.

En période de livraison du patrimoine, la distribution est ajustée trimestriellement au rythme de la livraison des programmes et de la mise en location des logements. Elle sera stabilisée lorsque ces phases seront achevées.

Le revenu courant mis en distribution au titre des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres a été fixé à 3,00 € et 4,20 € par part, soit une distribution annuelle de 11,40 €. Le taux de distribution 2020, calculé sur le prix de souscription, s'établit donc à 1,90% (hors réduction d'impôt liée au dispositif Pinel). Pour 2021, l'objectif de distribution annuelle est fixé à 14,40 € 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 les 4<sup>ème</sup> 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.

### Ciloger Habitat 5

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 64 281 500 euros. SCPI de logements de type « Pinel ».

812 020 634 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°16-11 en date du 22/07/2016.

### 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



**ÉVOLUTION DU PATRIMOINE**

AU 31/12/2020

**88,10%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**87,58%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**12 539 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**1 492 m<sup>2</sup>**

SURFACES VACANTES

Le programme d'investissement a été clôturé au deuxième trimestre 2018.

\* 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.

Les taux d'occupation doivent être relativisés en période de livraison et mise en location progressive du patrimoine.

**Livraisons :**

- **Sceaux** (92 - Zone A bis) : 11 avenue Jules Guesde - 19 appartements livrés le 28 juillet 2020.
- **Le Perreux-sur-Marne** (94 - Zone A bis) : 3/5 rue des Bords de Marne - 22 appartements livrés le 4 novembre 2020.

**MARCHÉ DES PARTS**

Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, 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 5.

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors des confrontations des 30 septembre et 30 décembre 2020.

Au 31 décembre 2020, 107 parts sont en attente de vente.

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 104,00 € TTC au 1<sup>er</sup> 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 <sup>er</sup> trimestre 2020  | 30/04/2020                 | 1,80 €           | 1,80 €                                 | 1,80 €   |
| 2 <sup>ème</sup> trimestre 2020 | 22/07/2020                 | 2,40 €           | 2,40 €                                 | 2,40 €   |
| 3 <sup>ème</sup> trimestre 2020 | 21/10/2020                 | 3,00 €           | 3,00 €                                 | 3,00 €   |
| 4 <sup>ème</sup> trimestre 2020 | 25/01/2021                 | 4,20 €           | 4,20 €                                 | 4,20 €   |

(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. Il faut noter que le bénéficiaire de la réduction fiscale est indépendant des revenus versés. Au titre de l'année 2020, un associé bénéficie de la réduction d'impôt « Pinel » qui est de 12,00 € par part (dernière année de réduction en 2023 pour les associés ayant souscrit en 2015, et 2024 pour les souscriptions 2016).

**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<sup>er</sup> 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 – APPEL À CANDIDATURE**

Lors de la prochaine Assemblée Générale de juin 2021, neuf postes de membres du Conseil de surveillance de votre SCPI sont 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](http://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.

**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](mailto: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 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)).

**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 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)

