



# SCPI Ciloger Habitat

BULLETIN SEMESTRIEL 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2021

Analyse : 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2021 - Validité : 2<sup>ème</sup> semestre 2021

## L'ESSENTIEL AU 30/06/2021

**2 964** ASSOCIÉS

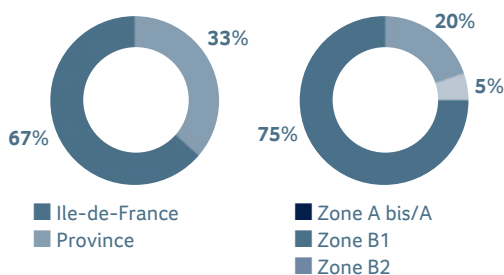
**269 952** PARTS

**576** LOGEMENTS

**145 964 933€**

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

## COMPOSITION DU PATRIMOINE



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

## À LA UNE CE SEMESTRE

### CILOGER HABITAT

a initié la cession des logements vacants qui ont au moins 9 ans de location. Ainsi, au 30 juin 2021, 9 logements sont négociés à la vente pour un prix total de 1,8 M€, supérieur en moyenne de 28% au prix de revient. Les plus-values potentielles s'échelonnent entre 14% et 52%.

Si ces premiers indicateurs sont encourageants, 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 recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

## 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, 62 logements de votre SCPI ont été libérés durant le premier semestre 2021, et 43 ont été reloués. Au 30 juin, 62 logements sont vacants, dont 50 sont volontairement laissés inoccupés (9 sont en cours de vente).

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 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 les remboursements de capital.

Les loyers facturés sur le semestre, à 2 921 201 €, diminuent de 3% par rapport au deuxième semestre 2020, impactés par les logements laissés vacants. Ils présentent un taux d'encaissement trimestriel moyen de 95,5%.

Le revenu courant mis en distribution au titre de chacun des deux premiers trimestres est de 3,00 € par part. À mi-année, l'objectif de distribution annuelle est fixé à 12 € par part (13,83 € en 2020), soit un taux de distribution prévisionnel calculé sur le prix de souscription de 2%.

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%).

### Ciloger Habitat

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 134 976 000 euros. SCPI de logements 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 : 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 DEGROEVE.

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 30/06/2021

**89,67%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**90,01%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**35 020 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**3 615 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 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, 175 parts ont été échangées lors de la confrontation du 31 mars 2021 au prix d'exécution de 412,00 € (prix acheteur de 454,82 €), et 427 parts lors de la confrontation du 30 juin 2021, au prix d'exécution de 424,82 € (prix acheteur de 469,00 €).

Au dernier jour du semestre, aucune part n'est 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 109,00 € 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 2021	22/04/2021	3,00 €	3,00 €	3,00 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2021	23/07/2021	3,00 €	3,00 €	3,00 €

(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.

## VIE SOCIALE

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 10 JUIN 2021

L'Assemblée Générale Ordinaire du 10 juin 2021 s'est tenue à huis clos avec un quorum de 33,96%. Elle a approuvé toutes les résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 96,18% à 97,60%.

L'Assemblée Générale Ordinaire a également procédé à l'élection de onze membres du Conseil de surveillance (quinze candidats résolution 9).

Ont ainsi été élus : M. Emmanuel LEJEUNE (réélu), M. Thierry VIAROUGE (réélu), Mme Marie-Dominique BLANC-BERT (réélue), M. Jean-Luc BRONSART (réélu), M. François PANCHEVRE (élu), M. Jean-Pierre BARBELIN (réélu), Mme Marie-José DUTEURTRE (réélue), M. Guy GILLODES (réélu), M. Jean-François QUINIO (réélu), M. Georges DAUJAT (réélu), M. Alain CUISSET (réélu).

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en pages 35 à 37 du rapport annuel 2020, sur le site internet [www.aewciloger.com](http://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](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 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](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 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](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)

