

# SCPI Ciloger Habitat 2

BULLETIN SEMESTRIEL 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2021

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

L'expertise immobilière réalisée fin 2021 valorise le patrimoine de votre SCPI à 144,9 M€, en progression de 4,5% (+ 6,3 M€) par rapport à 2020, stimulée par les logements sis en Ile-de-France.

En matière de gestion locative, 96 logements de votre SCPI ont été libérés durant l'année (dont 44 au 2<sup>ème</sup> semestre), et 97 ont été reloués (dont 55 au 2<sup>ème</sup> semestre). Le taux de rotation annuel des locataires, de 20%, est identique à celui de l'année 2020. Au 31 décembre, 28 logements sont vacants contre 29 en début d'année.

Les loyers facturés sur l'année, à 5,57 M€ (dont 2,77 M€ pour le 2<sup>ème</sup> semestre), progressent de 0,8% par rapport à 2020, notamment du fait d'une vacance moins longue entre congés et relocations (3 mois en moyenne en 2021 contre 4 en 2020). En conséquence, le taux d'occupation financier moyen de l'année 2021 s'établit à 94,68% contre 93,70% en 2020. Le taux d'encaissement annuel des loyers reste satisfaisant à 96,8% (96,4% en 2020).

417 baux sur 460 en cours, représentant 85% du potentiel locatif prévisionnel de l'année, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Le revenu courant mis en distribution au titre des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres a été fixé à 3,60 € et 3,00 € par part. Le revenu du 4<sup>ème</sup> trimestre a été légèrement ajusté pour tenir compte de travaux nécessaires à l'entretien du patrimoine. Les prochaines distributions devraient revenir à leur niveau précédent (voir rubrique « À la une »).

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

2 965 ASSOCIÉS

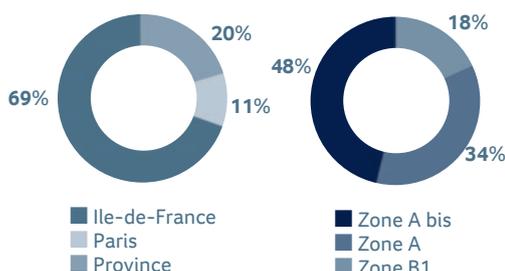
255 193 PARTS

488 LOGEMENTS

139 187 405 €

VALEUR DE RÉALISATION 2020 (545,42 € / part)

### COMPOSITION DU PATRIMOINE



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

### À LA UNE CE SEMESTRE

**Distribution 2021** : la distribution de l'année 2021 a été fixée à 13,80 € par part, contre 14,40 € en 2020.

Toutefois, le taux de distribution 2021, calculé sur votre prix de souscription, reste à un niveau notable pour une SCPI fiscale et s'établit à 2,30%.

Pour 2022, l'objectif de distribution trimestrielle est fixé à 3,60 € par part, soit une distribution annuelle de 14,40 € et un taux de distribution de 2,40%.

#### Ciloger Habitat 2

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 127 596 500 euros. SCPI résidentiel 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

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



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/12/2021

**94,24%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**94,93%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**30 145 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**1 737 m<sup>2</sup>**

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 CILGER HABITAT 2.

Sur le marché secondaire organisé, 118 parts ont été échangées lors de la confrontation du 29 septembre 2021 et 14 parts lors de la confrontation du 29 décembre 2021, au prix d'exécution de 400,00 € (prix acheteur de 441,60 €). Au 31 décembre 2021, 109 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 110,00 € TTC au 1<sup>er</sup> 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.

## 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	3,60 €	3,60 €	3,60 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2021	23/07/2021	3,60 €	3,60 €	3,60 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2021	21/10/2021	3,60 €	3,60 €	3,60 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2021	30/01/2022	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.

## 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.

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.

## VIE SOCIALE

### CONSEIL DE SURVEILLANCE - APPEL À CANDIDATURE

Lors de la prochaine Assemblée Générale de juin 2022, 3 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 avant le 31 mars 2022. 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 2022). 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 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)).

## 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 - 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)

