



# SCPI en liquidation Ciloger Habitat

BULLETIN SEMESTRIEL 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2022

Analyse : 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2022 - Validité : 2<sup>ème</sup> semestre 2022

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 janvier 2022 a décidé la dissolution anticipée de CIOGER HABITAT à compter de ce même jour. Elle a nommé la société de gestion AEW en qualité de liquidateur, pour la durée de la liquidation.

Le premier semestre 2022 est largement marqué par la crise ukrainienne et par ses différents impacts sur le contexte macroéconomique.

Toutefois, les opérations de liquidation du patrimoine, initiées en septembre 2021, se sont poursuivies à un rythme satisfaisant.

Ainsi, au cours du premier semestre 2022, 16 logements ont été vendus. Ces cessions ont été négociées pour un montant net acté de 4,68 M€, globalement supérieur de 27% au prix de revient. Depuis le début de la vente du patrimoine, CIOGER HABITAT a cédé 17 logements pour un prix de vente global de 4,81 M€, supérieur de 27% au prix de revient.

Deux premiers remboursements du produit des ventes ont été opérés durant le semestre (voir rubrique « À la une »).

Par ailleurs, au 30 juin 2022, 56 logements sont négociés à la vente ou sous promesse pour un prix total de 15,11 M€, supérieur de 14% au prix de revient.

En matière de gestion locative, 54 logements de votre SCPI ont été libérés durant le premier semestre 2022, et 5 ont été reloués. Au 30 juin, 163 logements sont vacants (dont 56 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.

Ainsi, les loyers facturés sur le semestre, à 2 335 073 €, se contractent de 10% par rapport au second semestre 2021. Ils présentent un taux d'encaissement trimestriel moyen de 93,23%. 372 baux sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

En période de liquidation, 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 2022 a été fixé à 1,95 € par part.

Antoine BARBIER  
Directeur de la Division Patrimoine - AEW

## Conjoncture immobilière

Le marché du logement ancien du premier semestre 2022 affiche un moindre dynamisme que les années précédentes et amorce un ralentissement.

La demande étant encore supérieure à l'offre, les prix continuent cependant de progresser au niveau national de l'ordre de 2%. Si la baisse des prix continue à Paris, l'évolution est modérée dans la petite couronne parisienne (+ 2%), et plus marquée dans la grande couronne où le prix des maisons est en forte hausse. La progression sur les plus grandes villes de France est également modérée (+1,6%), alors que les zones rurales, et notamment périurbaines, progressent de près de 5%.

Dans un contexte de tensions économiques fortes le marché immobilier est resté globalement porteur. La hausse des taux d'intérêts observée au premier semestre semble avoir incité les acquéreurs à finaliser leur projet avant que leur capacité de remboursement ne soit affectée. Toutefois, l'inflation et l'éventuelle poursuite de la remontée des taux d'intérêts au second semestre pourraient peser sur le pouvoir d'achat immobilier, et entraîner une baisse des prix dans les prochains mois.

### L'ESSENTIEL AU 30/06/2022

2 967 ASSOCIÉS

269 952 PARTS

576 LOGEMENTS ACQUIS

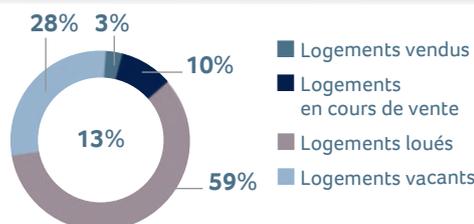
17 LOGEMENTS VENDUS

559 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

149 233 242 €

VALEUR DE RÉALISATION 2021 (552,81€ / part)

### INDICATEUR DE LIQUIDATION



EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS

### À LA UNE CE SEMESTRE

**17 €** : les deux premiers remboursements, de 6 € et 11 € par part, ont été mis en paiement en avril et juillet 2022. Ils correspondent au résultat des 17 ventes de logements réalisés entre septembre 2021 et le 30 juin 2022, répartis également entre les 269 952 parts qui composent le patrimoine de CIOGER HABITAT.

Ces remboursements représentent 2,8% du prix de souscription initial et 3% du prix de revient historique du patrimoine initial. Rappelons que 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 produits des ventes.

#### Ciloger Habitat

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation au capital de 134 976 000 euros. SCPI résidentiel 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 - 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 : 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.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



Signatory of:



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 30/06/2022

**70,72%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**70,56%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**34 119 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**9 988 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, 228 parts ont été échangées lors de la confrontation du 30 mars 2022 au prix d'exécution de 421,00 € (prix acheteur de 464,78 €), et 21 parts lors de la confrontation du 29 juin 2022 au prix d'exécution de 422,10 € (prix acheteur de 466,00 €). Au 30 juin 2022, 15 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 112,00 € 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.

## VENTES DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Période	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m <sup>2</sup>	Cumul en % du patrimoine historique (576 logements)
Rappel - Année 2021	134 481	1	28	0,2%
Vente du 1 <sup>er</sup> semestre 2022	4 678 894	16	860	13,6%

## 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 2022	20/04/2022	1,95 €	1,95 €	1,95 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2022	22/07/2022	1,95 €	1,95 €	1,95 €

(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 25 JANVIER 2022

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 janvier 2022, qui portait notamment sur la dissolution anticipée de la société, la nomination et la rémunération du liquidateur, s'est tenue en première convocation avec un quorum de 56,17%.

Elle a approuvé les résolutions présentées, dont le texte intégral figure dans le dossier d'Assemblée Générale envoyé aux associés, avec une large majorité variant de 84,12% à 96,83%.

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 17 JUIN 2022

L'Assemblée Générale Ordinaire du 17 juin 2022 s'est tenue avec un quorum de 29,90%. Elle a approuvé toutes les résolutions présentées avec une large majorité variant de 97,67% à 98,92%.

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2022

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 1<sup>er</sup> juillet 2022 s'est tenue sur seconde convocation, avec un quorum de 42,43%. Elle a approuvé à 92,89% la résolution présentée.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire et extraordinaire, sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.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.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 - 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.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

