



# SCPI en liquidation Ciloger Habitat

BULLETIN SEMESTRIEL 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2022

Analyse : 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2022 - Validité : 1<sup>er</sup> semestre 2023

## 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'indice de liquidation du nombre de logements vendus et en cours de vente (négociés ou sous promesse) atteint 17% en fin d'année 2022.

Au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2022, 49 logements ont été vendus pour un montant net acté de 12,4 M€. Sur l'ensemble de l'année 2022, 66 logements ont été vendus (1 en 2021) pour 17,3 M€, prix globalement supérieur de 15% au prix de revient et de 17% à la valeur d'expertise.

Depuis le début de la vente du patrimoine fin décembre 2021, CIOGER HABITAT a cédé 67 logements pour un prix de vente global de 17,4 M€, supérieur de 16% au prix de revient.

Par ailleurs, au 31 décembre 2022, 32 logements sont négociés à la vente (16) ou sous promesse (16) pour un prix total de 8,3 M€, supérieur de 10% au prix de revient et de 11% à la valeur d'expertise.

L'expertise immobilière réalisée fin 2022 valorise le patrimoine en bloc et occupé à 135 M€, en légère progression de 1% à périmètre constant par rapport à 2021.

En matière de gestion locative, 121 logements ont été libérés durant l'année 2021 (dont 67 au 2<sup>ème</sup> semestre), et 10 ont été reloués (dont 5 au 2<sup>ème</sup> semestre). Au 31 décembre, 176 logements sont vacants (dont 32 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.

Les loyers facturés sur l'année à 4,4 M€ (dont 2 M€ au 2<sup>ème</sup> semestre) se contractent logiquement de 21% par rapport à 2021. 317 baux sur les 333 en cours sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

En période de vente du patrimoine, 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 des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres 2022 a été fixé à 1,95 € par part.

Parallèlement, les 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> remboursements du produit des ventes, de 24 € et 21 € par part, ont été mis en paiement en octobre 2022 et janvier 2023.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

## Conjoncture immobilière

Le nombre de transactions du marché immobilier résidentiel ancien devrait s'établir en 2022 à 1,13 million, proche du record de 2021 (1,17 million de ventes).

Si les prix au m<sup>2</sup> ont progressé en moyenne sur l'année de 4% pour les appartements et de 7% pour les maisons, atteignant ainsi des records, une décélération sensible a été observée au second semestre, plus particulièrement dans les grandes métropoles et les zones rurales à faible densité.

Les taux d'intérêts plus élevés (2,3% en moyenne sur 20 ans contre 1% il y a un an), les difficultés d'accès au crédit (les banques prêtant moins en étant très sélectives) et le pouvoir d'achat amputé par l'inflation commencent à peser sur le marché.

Les chiffres de l'année 2022 ne traduisent pas encore cette situation compte tenu de l'inertie propre au marché immobilier, mais la plupart des commercialisateurs s'attendent à une contraction des prix en 2023.

Toutefois, les ventes devraient toujours être portées par des besoins en logements importants et l'appétence constante des ménages pour la pierre. Par ailleurs, à compter du 1<sup>er</sup> février 2023, le calcul mensuel pour une durée temporaire, et non plus trimestriel, du taux d'usage pourrait contribuer à fluidifier l'accès au crédit en évitant le report de dossiers d'un trimestre à l'autre.

### L'ESSENTIEL AU 31/12/2022

2 967 ASSOCIÉS

269 952 PARTS

576 LOGEMENTS ACQUIS

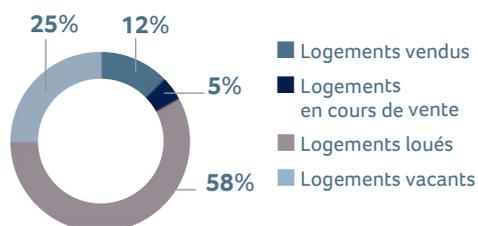
67 LOGEMENTS VENDUS

509 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

**62 €** : montant des remboursements par part versés depuis le début de la vente du patrimoine. Il correspond au résultat des 67 ventes réalisées, et représente 10% du prix de souscription 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 remboursements.

Il est fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

#### 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 : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 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 : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

Relation commerciale : 01 78 40 33 03 - relation.commerciale@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 31/12/2022

**64,90%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**67,92%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**31 283 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**10 980 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, 40 parts ont été échangées lors de la confrontation du 28 septembre 2022 au prix d'exécution de 400,00 € (prix acheteur de 441,60 €) et 15 parts lors de la confrontation du 28 décembre 2022, au prix d'exécution de 400,00 € (prix acheteur de 441,60 €). Au dernier jour du semestre, 159 parts sont en attente de vente.

Nous vous rappelons que dans une SCPI « fiscale », et plus particulièrement lorsqu'elle est en liquidation, les transactions sur le marché secondaire organisé peuvent se réaliser sur la base d'un prix fortement décoté. Par ailleurs, AEW conseille aux intervenants de tenir compte des remboursements de capital déjà versés pour déterminer le montant de leurs ordres. Il est fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

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 115,00 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2023, 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.

## 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)).

SCPI en liquidation  
Ciloger Habitat

## 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	4 847 337	17	883	3,1%
Vente du 2 <sup>ème</sup> semestre 2022	12 437 779	49	2 805	11,6%

## ACOMPTES SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part	(1) Prélèvements sur prime d'émission (2) Remboursement de capital et distribution de plus-value
1 <sup>er</sup> trimestre 2022 (1)	27/04/2022	6,00 €	6,00 €	
2 <sup>ème</sup> trimestre 2022 (1)	22/07/2022	11,00 €	17,00 €	
3 <sup>ème</sup> trimestre 2022 (1)	25/10/2022	24,00 €	41,00 €	
4 <sup>ème</sup> trimestre 2022 (2)	/01/2023	21,00 €	62,00 €	

## 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 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2022	21/10/2022	1,95 €	1,95 €	1,95 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2022	20/01/2023	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.

## FISCALITÉ

### DÉCLARATION DES REVENUS 2022 ET IFI

AEW vous adressera mi-avril 2023 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.

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

### RELATION COMMERCIALE

Notre Service Relation commerciale est à votre disposition du lundi au vendredi entre 9H00 et 12H30, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel ([relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@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 Relation commerciale, et de lui communiquer une adresse courriel et un numéro de téléphone portable pour satisfaire aux conditions de sécurité.

## 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 - 43 Avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - 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)

