

SCPI en liquidation Ciloger Habitat

BULLETIN SEMESTRIEL 1^{ER} SEMESTRE 2023

Analyse : 1^{er} janvier au 30 juin 2023 - Validité : 2^{ème} semestre 2023

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

La liquidation du patrimoine de votre SCPI s'est poursuivie à un rythme très satisfaisant eu égard au contexte du marché immobilier et des impacts macroéconomiques du conflit ukrainien. Ainsi, au cours du premier semestre 36 logements ont été cédés pour 9 M€, soit 52% du montant des ventes 2022.

Depuis le début de la vente du patrimoine initiée au dernier trimestre 2021, 103 logements ont été cédés pour un montant de 26,4 M€ supérieur de 14% au prix de revient.

Par ailleurs, au 30 juin 2023, 31 logements sont négociés à la vente ou sous promesse pour un prix total de 7,6 M€.

En matière de gestion locative, 40 logements ont été libérés durant ce premier semestre, et 2 ont été reloués. Au 30 juin, 179 logements sont vacants (dont 31 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, a toutefois un impact sur les taux d'occupation et les loyers perçus, et donc sur les revenus distribués. Les loyers facturés sur le semestre, à 1,84 M€ se contractent logiquement de 8% par rapport au second semestre 2022. Ils présentent un taux d'encaissement trimestriel moyen de 94%. 282 baux sur les 294 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 de chacun des deux premiers trimestres 2023 a été fixé à 1,50 € par part.

Parallèlement, les 5^{ème} et 6^{ème} remboursements du produit des ventes, de 14 € et 17 € par part, ont été mis en paiement en avril et juillet 2023. Dès lors, à titre d'estimation, la valeur résiduelle théorique de votre SCPI au 30 juin 2023 serait de 472,5 € par part.

Enfin, AEW vous remercie pour votre participation aux votes lors des Assemblées Générales de juin (voir rubrique « Vie sociale » au verso) et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Antoine BARBIER
Directeur de la Division Patrimoine - AEW

Conjoncture immobilière

Après avoir atteint des records ces 2 dernières années, le nombre de transactions devrait s'orienter à la baisse en 2023, proche de 1 million.

Les volumes des crédits accordés marquent le pas, baissant de 37% sur le semestre, voire 41% sur les 3 derniers mois, à 37 Mds€ contre 63 Mds€ un an plus tôt.

Cette situation est l'une des conséquences de la hausse des taux d'emprunt, avec un taux moyen des nouveaux crédits immobiliers qui est passé de 1,12% en janvier 2022 à 3,8% en juin 2023. Le taux d'usure (taux plafond pour les nouveaux crédits) est quant à lui relevé à 5,1% au 1^{er} juillet 2023.

Parallèlement, les prix commencent à diminuer dans le résidentiel ancien pour la première fois depuis 2015, de l'ordre de -0,4% au niveau national sur le premier semestre. Toutefois, la faible baisse du prix au mètre carré ainsi que le ralentissement notable de l'inflation ne suffisent pas à contrebalancer la contraction des capacités d'emprunt des ménages, notamment pour les primo-accédants, qui semble, au vu d'un contexte géopolitique toujours tendu, s'inscrire dans la durée.

Si le taux d'emprunt est attendu à 4% à l'automne, il est possible qu'il se stabilise à ce niveau, permettant un appel d'air et un redémarrage du crédit nécessaires au secteur.

L'ESSENTIEL AU 30/06/2023

2 982 ASSOCIÉS

269 952 PARTS

576 LOGEMENTS ACQUIS

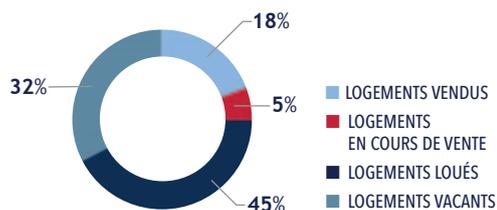
103 LOGEMENTS VENDUS

473 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

135 931 466 €

VALEUR DE RÉALISATION 2022 (503,54 € / part)

INDICATEUR DE LIQUIDATION



EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS

À LA UNE CE SEMESTRE

93 € : montant des remboursements par part versés depuis le début de la vente du patrimoine. Il correspond au résultat des 103 ventes réalisées, et représente 16% 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 131 196 672 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 30/06/2023

62,03%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

63,53%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

29 271 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

11 346 m²

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, aucune part n'a été échangée lors des confrontations des 29 mars et 28 juin 2023.

Au 30 juin 2023, 200 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^{er} 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.

VENTES DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Période	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m ²	Cumul en % du patrimoine historique (576 logements)
Rappel - Année 2021	134 481	1	28	0,2%
Rappel - Année 2022	17 285 016	66	3 688	11,6%
Ventes du 1 ^{er} semestre 2023	8 999 500	36	2 082	17,9%

ACOMPTES SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part	(1) Remboursement de capital (2) Acompte sur liquidation
Rappel - Exercice 2022		62,00 €	62,00 €	
1 ^{er} trimestre 2023 (1)	26/04/2023	14,00 €	76,00 €	
2 nd trimestre 2023 (2)	25/07/2023	17,00 €	93,00 €	

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 ^{er} trimestre 2023	24/04/2023	1,50 €	1,50 €	1,50 €
2 nd trimestre 2023	25/07/2023	1,50 €	1,50 €	1,50 €

(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 14 JUIN 2023

L'Assemblée Générale Ordinaire du 14 juin 2023 s'est tenue avec un quorum de 44,21%. Elle a approuvé toutes les résolutions présentées avec une large majorité variant de 95,49% à 97,95%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 34 du rapport annuel 2022, sur le site internet www.aewpatrimoine.com

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).

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 - 43 Avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - ou par courriel : 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

