

# SCPI en liquidation Ciloger Habitat

BULLETIN SEMESTRIEL 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2024

Analyse : 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2024 - Validité : 2<sup>ème</sup> semestre 2024

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2024, 21 logements ont été cédés pour un montant net acté de 4,33 M€, supérieur de 3% au prix de revient. Par ailleurs, au 30 juin, 34 logements sont en cours de vente (négociés ou sous promesse) pour un montant total de 8,88 M€.

L'indicateur de liquidation du nombre de logements vendus et en cours de vente atteint ainsi un tiers à fin juin 2024.

Depuis le début de la vente du patrimoine, 149 logements ont été cédés pour un montant avoisinant 37 M€, supérieur de 11% au prix de revient.

En matière de gestion locative, 21 logements ont été libérés durant le premier semestre et aucun n'a été reloué.

Au 30 juin, 191 logements sont vacants, parmi lesquels 34 sont en cours de vente. Les loyers facturés sur le semestre, à 1,53 M€, sont relativement stables par rapport au semestre précédent (1,6 M€). 224 logements sur les 236 encore loués 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 des deux premiers trimestres 2024 a été fixé à respectivement 0,90 € et 1,50 € par part.

Parallèlement, les 9<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup> remboursements du produit des ventes, de 10 € et 7 € par part, ont été mis en paiement en avril et juillet 2024.

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 une période de soubresauts économiques, la situation semble se stabiliser en début d'année 2024, avec l'amélioration d'indicateurs économiques de la zone euro, tels qu'une croissance de 0,3% au premier trimestre 2024 et un taux de chômage bas de 6,4%. Les taux directeurs de la Banque Centrale Européenne ont ainsi baissé de 0,25 point en juin, et un prochain allègement pourrait intervenir en septembre. Outre une reprise économique cela pourrait favoriser un desserrement des conditions de crédit, notamment immobiliers, et donc une reprise du secteur immobilier dans le courant du second semestre 2024.

Au premier trimestre 2024, les prix des logements anciens en France ont poursuivi leur tendance baissière, avec une baisse de 1,6% par rapport au trimestre précédent et un recul de 5,2% sur une année glissante. Cette baisse affecte différemment les types de biens, avec une diminution de 5,5% pour les appartements et de 4,9% pour les maisons. Au deuxième trimestre, les prix continueraient à baisser, avec des reculs allant jusqu'à 8% sur un an selon certains baromètres de réseaux d'agences.

Les taux d'emprunt sont en diminution constante depuis le début de l'année 2024. Par ailleurs, les banques ont assoupli les conditions d'accès au crédit pour redynamiser le marché. Début juillet, le taux moyen d'emprunt est ainsi à 3,61% et les montants prêtés par les banques ont augmenté de 44% entre les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> trimestres 2024, le nombre de prêts restant toutefois en recul de 26% sur un an.

Le marché immobilier connaît une certaine saisonnalité, avec traditionnellement une activité plus calme pendant la période estivale. Par ailleurs, les prochains mois devraient être impactés par la dissolution de l'Assemblée nationale qui a suscité un "attentisme" chez certains acheteurs, qui préfèrent attendre les conséquences gouvernementales des élections pour évaluer les effets sur l'économie.

### L'ESSENTIEL AU 30/06/2024

3 000 ASSOCIÉS

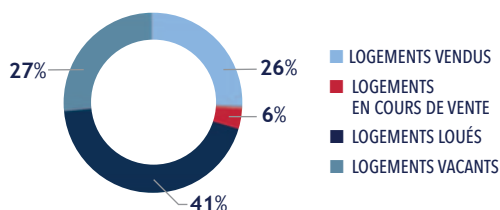
269 952 PARTS

576 LOGEMENTS ACQUIS

149 LOGEMENTS VENDUS

427 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

### INDICATEUR DE LIQUIDATION



EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS

### À LA UNE CE SEMESTRE

**132€** : montant des remboursements par part versés depuis le début de la vente du patrimoine. Il correspond au résultat des 149 ventes réalisées, et représente 22% du prix de souscription initial et 24% du prix de revient historique du patrimoine.

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 immobilier 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 2 328 510 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 30/06/2024

**54,62%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**57,91%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**26 666 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**12 105 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, aucune part n'a été échangée lors des confrontations des 27 mars et 27 juin 2024.

Au 30 juin 2024, 655 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 acomptes sur liquidation 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 118,00 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2024, 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 - Années 2021 à 2023	32 587 994	128	7 352	22
Ventes du 1 <sup>er</sup> semestre 2024	4 330 223	21	1 043	26

## ACOMPTES SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part
Années 2022 à 2023		115,00 €	115,00 €
1 <sup>er</sup> trimestre 2024	19/04/2024	10,00 €	125,00 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2024	30/07/2024	7,00 €	132,00 €

## 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 2024	17/04/2024	0,90 €	0,83 €	0,79 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2024	15/07/2024	1,50 €	1,44 €	1,40 €

(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%.

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte, diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues. Compte tenu des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-dessus.

## VIE SOCIALE

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 6 JUIN 2024

L'Assemblée Générale Ordinaire du 6 juin 2024 s'est tenue avec un quorum de 44,88 %. Elle a approuvé toutes les résolutions présentées avec une large majorité variant de 94,15% à 96,65%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 35 du rapport annuel 2023, sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://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](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 - 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)

