



# SCPI Ciloger Habitat

BULLETIN SEMESTRIEL 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2020

Analyse : 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2020 - Validité : 1<sup>er</sup> semestre 2021

## L'ESSENTIEL AU 31/12/2020

**2 954** ASSOCIÉS

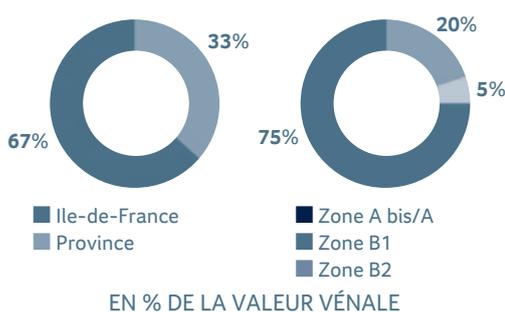
**269 952** PARTS

**576** LOGEMENTS

**146 022 867 €**

VALEUR DE RÉALISATION 2019 (540,92€ / part)

## COMPOSITION DU PATRIMOINE



## À LA UNE CE SEMESTRE

**17 logements** laissés volontairement vacants. Certains logements qui ont au minimum 8 années de location peuvent être volontairement laissés vacants, afin d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai de location de 9 ans. L'utilisation de cette faculté, prévue par les dispositions fiscales, résulte d'une stratégie concertée entre AEW Ciloger et votre Conseil de surveillance. Elle aura toutefois un impact sur l'occupation et les loyers perçus, et donc sur les revenus d'exploitation distribués. En contrepartie, le produit des ventes réalisées pourra vous être reversé en proportion des parts détenues.

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW Ciloger, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

L'année 2020 a été largement marquée par la crise sanitaire liée à la COVID-19, et plus particulièrement le 1<sup>er</sup> semestre par les mesures de confinement. Le second semestre a été plus actif en matière de gestion locative.

Ainsi, 149 logements de votre SCPI ont été libérés durant l'année (dont 90 au 2<sup>ème</sup> semestre), et 143 ont été reloués (dont 84 au 2<sup>ème</sup> semestre). Le taux de rotation annuel des locataires, de 26%, est inférieur d'un point à celui de l'année 2019. Au 31 décembre 2020, 41 logements restent à relouer contre 24 en début d'année. Toutefois, parmi ces 41 logements, 17 sont volontairement laissés vacants. 2021 sera en effet une année charnière pour CILOGER HABITAT. Votre SCPI va initier les procédures visant à vendre les logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans. Des prestataires sont en cours de sélection par AEW Ciloger, dans le cadre d'une stratégie initiale de vente « au fil de l'eau » (vente des appartements vacants), avec des premières cessions envisagées en 2021.

Les loyers facturés sur l'année 2020, à 6,04 M€ (dont 3,02 M€ pour le 2<sup>ème</sup> semestre), progressent de 0,2% par rapport à 2019. Le taux d'encaissement annuel des loyers s'établit à 97,2%.

501 baux représentant 86% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2020, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

L'expertise immobilière réalisée en bloc fin 2020 valorise le patrimoine à 142,8 M€, stable par rapport à 2019.

Le revenu courant mis en distribution au titre des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres est de respectivement 3,36 € et 3,75 € par part. La distribution annuelle s'établit à 13,83 € soit un taux de distribution, calculé sur votre prix de souscription, de 2,31%.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

## Conjoncture immobilière

Malgré les différentes mesures mises en place pour lutter contre la propagation de la COVID-19, et notamment les différents confinements, les ventes de logements anciens ne se seraient contractées que de 3% en 2020. Le nombre de transactions s'établirait à 980 000, après une année 2019 record à près d'1,1 million et comparable aux années précédentes.

En moyenne nationale, les notaires notent une progression des prix de 6% entre les 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 et 2020, plus appuyée pour les maisons que les appartements, avec des croissances à deux chiffres dans certaines villes moyennes. Paris échappe à cette tendance, les prix ayant reculé sur les derniers mois 2020 pour la première fois depuis des années.

Si les incertitudes quant à l'évolution de la crise sanitaire et économique persistent, le déséquilibre structurel entre l'offre et la demande dans les zones tendues devrait modérer d'éventuelles baisses de prix. Par ailleurs, les taux d'intérêt, en restant à leur point bas historique, soutiennent la capacité d'achat des ménages. Et ce d'autant plus que les conditions d'octroi des crédits ont été assouplies en décembre, après une année 2020 où le nombre de prêts a reculé, notamment aux ménages les plus modestes.

La résilience du logement et son profil défensif attirent de plus en plus les investisseurs institutionnels. Leur volume d'achat en bloc représentait 1 Md€ chaque année il y a 5 ans, contre 3 à 4 fois plus en 2020.

### Ciloger Habitat

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 134 976 000 euros. SCPI de logements 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 : AEW Ciloger

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 Ciloger est consultable sur son site internet, www.aewciloger.com



Signatory of:



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/12/2020

**92,68%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**93,95%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**35 007 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**2 564 m<sup>2</sup>**

SURFACES VACANTES

Le programme d'investissement a été clôturé au second trimestre 2012. 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.

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 CILOGER HABITAT.

Sur le marché secondaire organisé, 128 parts ont été échangées lors de la confrontation du 30 septembre 2020 au prix d'exécution de 400,00 € (prix acheteur de 441,60 €), et 246 parts lors de la confrontation du 30 décembre 2020, au prix d'exécution de 403,08 € (prix acheteur de 445,00 €).

Au dernier jour du semestre, 144 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 Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier de 109,00 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2021, 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.

SCPI  
**Ciloger Habitat**

## 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 2020	30/04/2020	3,36 €	3,36 €	3,36 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2020	22/07/2020	3,36 €	3,36 €	3,36 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2020	21/10/2020	3,36 €	3,36 €	3,36 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2020	25/01/2021	3,75 €	3,75 €	3,75 €

(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 2020 ET IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2021 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 Ciloger.

## VIE SOCIALE

### CONSEIL DE SURVEILLANCE – APPEL À CANDIDATURE

Lors de la prochaine Assemblée Générale de juin 2021, onze 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 Ciloger avant le 31 mars 2021. 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 2021). 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.

### 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 Ciloger ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

AEW Ciloger 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 Ciloger 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 Ciloger 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 Ciloger entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW Ciloger 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 Ciloger - 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)

