

SCPI Ciloger Habitat 2

BULLETIN SEMESTRIEL 2^{ÈME} SEMESTRE 2022

Analyse : 1^{er} juillet au 31 décembre 2022 - Validité : 1^{er} 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'expertise immobilière réalisée fin 2022 valorise le patrimoine de votre SCPI en bloc et occupé à 149,3 M€, en progression de 3% (+ 4,4 M€) par rapport à 2021, et globalement supérieur de 8% au prix de revient comptable.

En matière de gestion locative, 109 logements de votre SCPI ont été libérés durant l'année (dont 63 au 2^{ème} semestre), et 101 ont été reloués (dont 47 au 2^{ème} semestre). Au 31 décembre 2022, 34 logements restent à relouer contre 28 en début d'année. Toutefois, 29 logements sont volontairement laissés vacants (voir rubrique « À la une ce semestre »). Les loyers facturés sur l'année, à 5,64 M€ (dont 2,82 M€ pour le 2^{ème} semestre), progressent de 1,4% par rapport à 2021, notamment du fait d'une vacance moins longue entre congés et relocations (2,8 mois en moyenne en 2022 contre 3 en 2021). En conséquence, le taux d'occupation financier moyen de l'année 2022 s'établit à 94,78% contre 94,68% en 2021. Le taux d'encaissement annuel des loyers reste satisfaisant à 96% (96,8% en 2021). 416 baux sur 454 en cours, représentant 87% du potentiel locatif prévisionnel de l'année, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Le revenu courant mis en distribution au titre des 3^{ème} et 4^{ème} trimestres a été fixé à 3,15 € et 3,30 € par part, soit une distribution annuelle de 13,23 € contre 13,80 € en 2021. Le taux de distribution annuel reste à un niveau notable pour une SCPI fiscale et s'établit à 2,21%.

Enfin, fait marquant postérieur à l'exercice 2022, une Assemblée Générale Extraordinaire est convoquée le 31 janvier 2023 pour décider la dissolution anticipée de la SCPI à compter de cette même date.

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 m² 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 observé 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^{er} février 2023, le calcul mensuel pour une durée temporaire, et non plus trimestriel, du taux d'usure 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

2 975 ASSOCIÉS

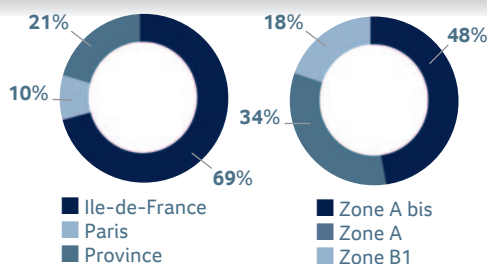
255 193 PARTS

488 LOGEMENTS

145 301 093 €

VALEUR DE RÉALISATION 2021 (569,38 € / part)

COMPOSITION DU PATRIMOINE



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

À LA UNE CE SEMESTRE

Votre SCPI va initier la vente des logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans, dans le cadre d'une stratégie initiale dite « au fil de l'eau » (vente des appartements vacants), avec des premières cessions envisagées en 2023.

Les 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 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.

Ciloger Habitat 2

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 127 596 500 euros. SCPI résidentiel de type « Scellier BBC ».
528 234 420 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°11-24 en date du 12/08/2011.

Société de gestion : 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



**ÉVOLUTION DU PATRIMOINE**

AU 31/12/2022

92,25%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

94,78%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

30 145 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

2 220 m²

SURFACES VACANTES

Le programme d'investissement a été clôturé au second trimestre 2013. 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.

MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts au moins jusqu'au 16 janvier 2025, 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 2.

Sur le marché secondaire organisé, 98 parts ont été échangées lors de la confrontation du 28 septembre 2022, et 22 parts lors de la confrontation du 28 décembre 2022, au prix d'exécution de 400,00 € (prix acheteur de 441,60 €). Au 31 décembre 2022, 95 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 113,00 € 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.

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 2022	26/04/2022	3,39 €	3,39 €	3,39 €
2 ^{ème} trimestre 2022	25/07/2022	3,39 €	3,39 €	3,39 €
3 ^{ème} trimestre 2022	24/10/2022	3,15 €	3,15 €	3,15 €
4 ^{ème} trimestre 2022	23/01/2023	3,30 €	3,90 €	3,90 €

(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). 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.

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).

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

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

