

SCPI en liquidation Ciloger Habitat

BULLETIN SEMESTRIEL 2^{ÈME} SEMESTRE 2024

Analyse : 1^{er} juillet au 31 décembre 2024 - Validité : 1^{er} semestre 2025

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.

Après quasiment une décennie de croissance soutenue, les prix des logements anciens, dont la progression s'est ralentie trimestre après trimestre en 2022, sont entrés en 2023 dans une période de baisse annuelle qui s'est poursuivie en 2024. Pour CILOGER HABITAT, cette évolution du marché a eu un impact notable sur le bilan financier et le rythme des ventes. Sur les 576 logements constituant son patrimoine d'origine, 509 restaient à vendre en début d'année 2023 (88% du patrimoine) et 448 en début d'année 2024 (78%).

L'indicateur de liquidation du nombre de logements vendus et en cours de vente (négociés ou sous promesse) atteint néanmoins 37% en fin d'année 2024. Dans un contexte où les conditions de marché ont imposé d'ajuster régulièrement les prix pour rencontrer la demande, 53 logements ont été vendus en 2024 (61 en 2023) pour 13 M€, prix globalement supérieur de 2% au prix de revient et de 4% aux valeurs d'expertises.

Depuis le début de la vente du patrimoine, au dernier trimestre 2021, CILOGER HABITAT a ainsi cédé 181 logements pour un prix de vente global de 45,6 M€, supérieur de 9% au prix de revient. Par ailleurs, au 31 décembre 2024, 37 logements vacants sont négociés à la vente pour un prix total de 10,8 M€ supérieur de 10% au prix de revient.

L'expertise immobilière réalisée fin 2024 valorise le patrimoine en bloc et occupé à 95,98 M€, en diminution cohérente avec le marché national de 4,7% à périmètre constant par rapport à 2023.

Au 31 décembre, 179 logements sont vacants, volontairement laissés inoccupés pour être vendus. Les loyers facturés sur l'année à 2,9 M€ (dont 1,4 M€ au 2^{ème} semestre) se contractent logiquement de 16% par rapport à 2023.

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 derniers trimestres 2024 a été fixé à respectivement 0,60 € et 0,75 € par part.

Parallèlement, les 11^{ème} et 12^{ème} remboursements du produit des ventes, de 10 € et 22 € par part, ont été mis en paiement en octobre 2024 et janvier 2025.

Antoine BARBIER
Directeur de la Division Patrimoine - AEW

Conjoncture immobilière

Après trois années difficiles durant lesquelles le nombre de transactions dans le résidentiel ancien a chuté de près de 40%, le marché donne des signes de redressement. Une reprise des transactions de maisons et d'appartements a été observée fin 2024, avec des augmentations trimestrielles atteignant +20% à +25% selon les réseaux d'agences. Cette dynamique positive est portée par la baisse des taux d'intérêt qui facilite l'accès aux crédits (environ 3,4% sur 20 ans contre 4,2% un an plus tôt), la maîtrise de l'inflation qui préserve le pouvoir d'achat (sous la barre des 2%) et une stabilisation des prix après une période de baisse, y compris à Paris où le prix moyen s'établit à 9 355 €/m².

Ces facteurs combinés renforcent le pouvoir d'achat immobilier des ménages. Cependant, des incertitudes persistent, notamment liées à l'instabilité politique et aux arbitrages budgétaires, qui pourraient freiner cette reprise naissante. L'avenir du marché dépendra de l'évolution des taux d'intérêt, de la stabilité politique et de la capacité des prix à rester accessibles.

L'ESSENTIEL AU 31/12/2024

3 006 ASSOCIÉS

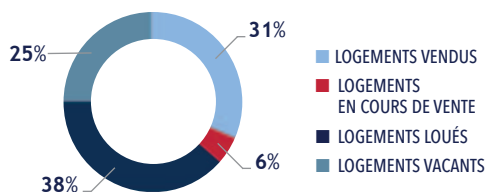
269 952 PARTS

576 LOGEMENTS ACQUIS

181 LOGEMENTS VENDUS

395 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

INDICATEUR DE LIQUIDATION



EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS

À LA UNE CE SEMESTRE

164€ : montant des remboursements par part versés depuis le début de la vente du patrimoine. Il correspond au résultat des 181 ventes réalisées, et représente 27% du prix de souscription initial et 30% 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 31/12/2024

53,98%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

53,98%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

24 701 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

11 370 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

Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information de CIOGER HABITAT.

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors des confrontations des 25 septembre et 24 décembre 2024.

Au 31 décembre 2024, 1 513 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 120,00 € TTC au 1^{er} janvier 2025, 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).

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 - Années 2021 à 2023	32 587 994	128	7 352	22%
Ventes du 1 ^{er} semestre 2024	4 330 223	21	1 043	26%
Ventes du 2 ^{ème} semestre 2024	8 694 570	32	1 966	31%

ACOMPTES SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part
Années 2022 et 2023		115,00 €	115,00 €
1 ^{er} trimestre 2024	19/04/2024	10,00 €	125,00 €
2 ^{ème} trimestre 2024	30/07/2024	7,00 €	132,00 €
3 ^{ème} trimestre 2024	18/10/2024	10,00 €	142,00 €
4 ^{ème} trimestre 2024	22/01/2025	22,00 €	164,00 €

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 2024	16/04/2024	0,90 €	0,83 €	0,79 €
2 ^{ème} trimestre 2024	15/07/2024	1,50 €	1,44 €	1,40 €
3 ^{ème} trimestre 2024	18/10/2024	0,60 €	0,55 €	0,51 €
4 ^{ème} trimestre 2024	22/01/2025	0,75 €	0,69 €	0,65 €

(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

IMPORTANT : CAMPAGNE 2025 D'ACTUALISATION DE VOS DONNÉES CLIENTS

Conformément aux obligations réglementaires, AEW, Société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des marchés financiers, doit actualiser les éléments liés à la connaissance de ses clients, et ce, tout au long de la relation d'affaires.

À ce titre, vous serez contacté par courrier ou par courriel, en 2025, pour mettre à jour vos informations personnelles. La demande comportera un lien à utiliser, vous permettant d'accéder à un espace dédié sécurisé pour compléter le formulaire d'information en ligne et d'y déposer les documents requis pour mettre à jour vos données.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à cette demande.

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

