

# SCPI Ciloger Habitat 4

BULLETIN TRIMESTRIEL 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2018

Analyse : 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2018 - Validité : 3<sup>ème</sup> trimestre 2018

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Durant le premier semestre 2018, 14 logements ont été libérés, soit un taux de rotation des locataires de 8%. Parallèlement, 20 logements ont fait l'objet d'un nouveau bail. Au 30 juin 2018, 5 logements sont à relouer, contre 6 en début d'année.

Les loyers facturés sur le premier semestre, à 885 570 €, doublent par rapport au premier semestre 2017 (les derniers logements construits ont été livrés durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2017). Ils présentent un taux d'encaissement de 92,09% sur le second trimestre. 112 baux représentant 54% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2018, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Le revenu courant mis en distribution au titre du trimestre est inchangé à 3,60 € par part. L'objectif de distribution courante pour 2018, première année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine, est fixé à 14,40 € par part, en augmentation de 20% par rapport à 2017.

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

Isabelle ROSSIGNOL  
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

## Conjoncture immobilière

Au premier semestre 2018, le marché du logement ancien se stabilise après les fortes hausses des années 2016 et 2017. Il reste cependant sur des niveaux de transactions élevés, et devrait enregistrer plus de 900 000 ventes cette année.

Le marché est toujours très largement soutenu par des conditions bancaires très favorables aux emprunteurs dans un environnement de taux très bas (l'OAT 10 ans est tombé à 0,71% en juin 2018). Toutefois, plusieurs réseaux commercialisateurs font état d'une situation de plus en plus tendue, l'offre de logements anciens peinant à satisfaire une demande stimulée par les taux de crédits et les évolutions sociodémographiques (composition des ménages, vieillissement de la population, ...).

Parallèlement, les prix semblent continuer d'augmenter mais dans une moindre mesure. Les chiffres publiés par les différents réseaux immobiliers sont assez disparates, constatant au 30 juin 2018 des hausses nationales sur un an glissant comprises entre 1,2% et 4%. Ces mêmes réseaux s'accordent toutefois sur la persistance de disparités régionales plus ou moins fortes.

Le projet de loi « Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique » dite ELAN a été présenté au début du mois d'avril. Il vise notamment, à travers un nombre de sujets variés, à simplifier les procédures et les normes de construction, à réformer le secteur du logement social et à revitaliser les centres-villes. Il a pour l'instant peu de conséquences sur le marché du logement ancien.

### L'ESSENTIEL AU 30/06/2018

**1 107** ASSOCIÉS

**75 697** PARTS

**182** LOGEMENTS

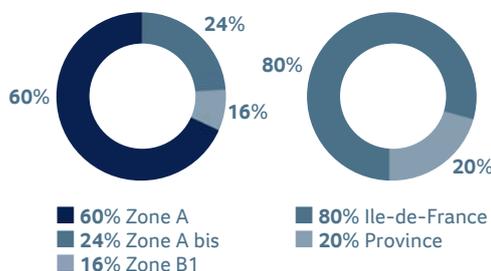
**41 050 312 €**

VALEUR DE RÉALISATION 2017 (542,30 € / part)

**11,40 € / PART**

RÉDUCTION D'IMPÔT « DUFLOT » 2018

### COMPOSITION DU PATRIMOINE



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

### À LA UNE CE TRIMESTRE

**99,13%** : taux d'occupation financier du second trimestre 2018 de CILOGER HABITAT 4.

Ce taux, calculé sur l'intégralité du patrimoine, est l'expression de la performance locative de la SCPI durant le trimestre.

#### Ciloger Habitat 4

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 37 848 500 euros. SCPI de logements de type « Duflot ».

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°14-13 en date du 25/07/2014.

#### 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 ».  
Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8.  
Service clients : 01 78 40 53 00 - contact-associés@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



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 30/06/2018

**98,41%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**99,13%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**10 384 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**165 m<sup>2</sup>**

SURFACES VACANTES

Le programme d'investissement a été clôturé au quatrième trimestre 2015. 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 5 février 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 CILOGER HABITAT 4.

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 27 juin 2018. Au dernier jour du trimestre, aucune part n'est en attente de vente.

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 101,90 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2018, quel que soit le nombre de parts cédées.

Il n'y a pas eu de part échangée de gré à gré au cours du trimestre.

## 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 2018	18/04/2018	3,60 €	3,60 €	3,60 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2018	16/07/2018	3,60 €	3,60 €	3,60 €

(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 trimestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

Au titre de l'année 2018, un associé bénéficie de la réduction d'impôt « Duflot » qui est de 11,40 € par part (dernière année de réduction en 2021 pour les associés ayant souscrit en 2013, et 2022 pour les souscriptions 2014).

## VIE SOCIALE

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18 JUIN 2018

L'assemblée générale ordinaire du 18 juin 2018 s'est tenue avec un quorum de 46,09%. Elle a approuvé les sept résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 96,52% à 98,06%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 27 du rapport annuel 2017, sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

## 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)).

## 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 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 qui vous a été envoyée par voie postale avec ce bulletin trimestriel, et qui est également disponible sur notre site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

