

SCPI Ciloger Habitat 4

BULLETIN SEMESTRIEL 1^{ER} SEMESTRE 2020

Analyse : 1^{er} janvier au 30 juin 2020 - Validité : 2^{ème} semestre 2020

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Le premier semestre 2020 a été largement marqué par la crise sanitaire liée au virus COVID-19 et par les mesures de confinement qui ont été mises en place afin de limiter sa propagation.

En matière de gestion locative, 11 logements de votre SCPI ont été libérés durant le premier semestre 2020, et 16 ont été reloués. Au 30 juin, 7 logements restent à relouer, contre 9 en début d'année.

D'une manière générale, sur tout le patrimoine résidentiel des SCPI de type fiscal gérées par AEW Ciloger, les demandes d'aménagement de paiement des loyers ont été très peu nombreuses.

Les loyers facturés sur le semestre, à 908 245 €, sont quasiment stables par rapport au premier semestre 2019. Ils présentent un taux d'encaissement trimestriel moyen de 94,50%.

Le taux d'occupation financier au 30 juin 2020 est de 97,88%, à comparer à 99,25% au 30 juin 2019.

Si votre SCPI a fait preuve de résilience, il convient cependant de rester prudent quant aux répercussions économiques et financières de la crise sanitaire qui pourraient survenir durant le second semestre de l'année.

Le revenu courant mis en distribution au titre de chacun des deux premiers trimestres est de 3,75 € par part. À mi-année, l'objectif de distribution annuelle est fixé à 15,00 € par part.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

Conjoncture immobilière

Après deux mois d'arrêt quasi-total, il semble que les acheteurs soient revenus sur le marché immobilier de l'ancien. Plusieurs réseaux commercialisateurs font en effet état d'une reprise vigoureuse.

Les prix se maintiennent, et paraissent pour le moment n'être que très marginalement affectés par le confinement. À Paris, qui est certes un marché très spécifique, les prix ont même augmenté de 1,2% depuis le début de l'année.

Quoiqu'il en soit, il est encore trop tôt pour dégager une véritable tendance à terme, et ce d'autant plus que le second semestre 2020 pourrait être marqué par une aggravation du chômage.

Ainsi, selon une récente étude du groupe bancaire BPCE, si les prix dans l'ancien pourraient encore afficher une hausse en 2020, les transactions pourraient chuter de près d'un quart par rapport à 2019 et rester sur un niveau comparable en 2021. Parallèlement, les taux d'emprunt restent attractifs, autour de 1,26% à la mi-juillet, avec un net allongement des durées de prêt (19 ans en moyenne). Si les critères d'octroi des crédits se sont durcis, cela devrait toucher en priorité les ménages les plus modestes et donc n'affecter que les zones peu tendues où les prix sont plus faibles.

L'ESSENTIEL AU 30/06/2020

1 116 ASSOCIÉS

75 697 PARTS

182 LOGEMENTS

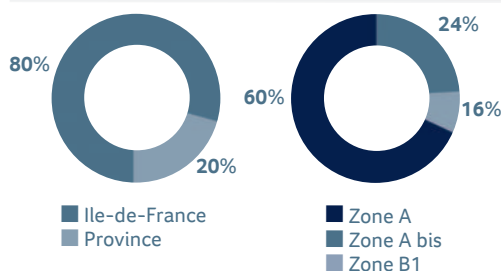
45 253 720 €

VALEUR DE RÉALISATION 2019 (558,20 € / part)

11,40 € / PART

RÉDUCTION D'IMPÔT « DUFLOT » 2020

COMPOSITION DU PATRIMOINE



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

À LA UNE CE SEMESTRE

GLI : en concertation avec votre Conseil de surveillance, et afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs de votre SCPI, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) a été étendu à compter du 1^{er} avril à tous les logements potentiellement éligibles.

172 baux représentant près de 85% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2020, sont ainsi désormais couverts, en contrepartie d'une cotisation annuelle estimée à 0,43 € par part.

Ciloger Habitat 4

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

793 761 263 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°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 ».

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





BULLETIN SEMESTRIEL

1^{ER} SEMESTRE 2020 | ANALYSE : 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2020

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 30/06/2020

96,00%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

97,88%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

10 384 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

416 m²

SURFACES VACANTES

Le programme d'investissement a été clôturé au quatrième trimestre 2015. Tous les logements vacants 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 12 mai 2026, 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 des confrontations des 26 mars et 24 juin 2020.

Au 30 juin 2020, 82 parts sont 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 103,00 € TTC au 1^{er} janvier 2020, 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 2020	30/04/2020	3,75 €	3,75 €	3,75 €
2 nd trimestre 2020	22/07/2020	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.

Au titre de l'année 2020, 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 17 JUILLET 2020

L'Assemblée Générale ordinaire du 17 juillet 2020 s'est tenue à huis clos avec un quorum de 41,47%. Elle a approuvé toute les résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 95,49% à 98,17%.

L'Assemblée Générale ordinaire a également procédé à l'élection d'un membre du Conseil de surveillance (un candidat résolution 8). A ainsi été élue : Mme Marie-José DUTEURTRE.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 27 du rapport annuel 2019, sur le site internet www.aewciloger.com

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).

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).

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

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

