

# SCPI Ciloger Habitat 4

BULLETIN TRIMESTRIEL 3<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2018

Analyse : 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2018 - Validité : 4<sup>ème</sup> trimestre 2018

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Durant les neuf premiers mois de l'année 2018, 29 logements de votre SCPI se sont libérés, soit un taux de rotation des locataires de 16%. Parallèlement, 31 logements ont fait l'objet d'un nouveau bail. Au 30 septembre 2018, 7 logements sont à relouer, contre 9 en début d'année. Au total, le taux d'occupation de votre SCPI, à 98,05%, est très satisfaisant.

Les loyers facturés sur les 9 premiers mois de l'année 2018, à 1 327 760 €, progressent de 10% par rapport aux 9 premiers mois de l'année 2017 (les dernières livraisons de logements ont été opérées en février 2017).

Les loyers présentent un taux d'encaissement de 90,75% sur le troisième trimestre et de 95,74% depuis le début de l'année. 116 baux représentant 56% 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.

Isabelle ROSSIGNOL  
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

## Conjoncture immobilière

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018, le marché reste toujours soutenu par des taux d'emprunt très attractifs à 1,43% (hors assurances), qui n'ont jamais été aussi bas depuis le début des années 2000. 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 continuent d'augmenter mais dans une moindre mesure. Sur un an glissant, fin juin 2018, les prix progressent de 2,8% sur l'ensemble de la France, mais ils n'ont augmenté que de 0,5% sur le second trimestre 2018 contre 1,1% sur le premier. La disparité Paris/Ile-de-France et Province est toujours aussi marquée. À Paris, la progression sur un an glissant est de 7,1% contre 4,1% pour l'Ile-de-France et 2,3% pour la Province.

À noter enfin que l'attractivité du résidentiel auprès des investisseurs institutionnels se confirme en raison de la convergence observée entre les taux de rendement résidentiel et les taux bureaux/pieds d'immeuble. Entre les 3<sup>ème</sup> trimestres 2017 et 2018, les montants investis en résidentiel par les investisseurs institutionnels ont atteint 2 Mds€, deux fois plus qu'entre les 3<sup>ème</sup> trimestres 2016 et 2017.

### L'ESSENTIEL AU 30/09/2018

1 107 ASSOCIÉS

75 697 PARTS

182 LOGEMENTS

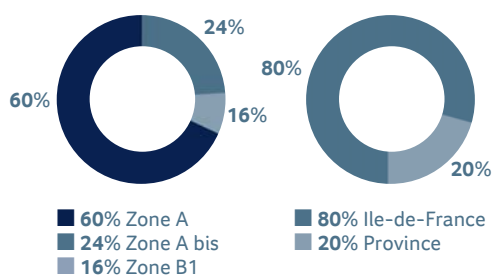
41 050 312 €

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

#### Objectif de distribution courante 2018 :

pour la première année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine, il est fixé entre 14,40 € et 15,00 € par part, en augmentation de 20% par rapport à 2017. Soit un taux de distribution calculé sur le prix de souscription initial compris entre 2,40% et 2,50% (hors avantage fiscal lié au dispositif Duflot).

#### 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 - 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





## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE AU 30/09/2018

**96,16%**  
TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**98,05%**  
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**10 384 m<sup>2</sup>**  
SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**399 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 26 septembre 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 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2018	15/10/2018	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).

## 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)