

# SCPI Ciloger Habitat 4

BULLETIN SEMESTRIEL 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2021

Analyse : 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2021 - Validité : 2<sup>ème</sup> semestre 2021

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Le premier semestre 2021 est encore largement marqué par la crise sanitaire liée au virus COVID-19 et par les différentes mesures mises en place afin de limiter sa propagation. Toutefois, d'une manière générale, sur tout le patrimoine résidentiel des SCPI de type fiscal gérées par AEW, les demandes d'aménagement de paiement des loyers sont toujours très marginales.

En matière de gestion locative, 23 logements de votre SCPI ont été libérés durant le premier semestre 2021, et 18 ont été reloués. Au 30 juin, 13 logements restent à relouer, contre 9 en début d'année.

Les loyers facturés sur le semestre, à 887 189 €, diminuent de 2% par rapport au premier semestre 2020, mais sont stables par rapport au 2<sup>ème</sup> semestre 2020. Ils présentent un taux d'encaissement trimestriel moyen de 94%.

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 courante annuelle est fixé à 15,00 € par part, identique à 2020, soit un taux de distribution prévisionnel calculé sur le prix de souscription de 2,50%.

Isabelle ROSSIGNOL  
Directeur Général Délégué - AEW

## Conjoncture immobilière

À la fin du premier semestre 2021, le nombre de ventes sur le marché du logement ancien dépasse de 6% celui de la même période en 2019, ce qui laisse augurer une année qui, à l'instar de 2019 et 2020, devrait dépasser le million de transactions.

Cette vitalité se traduit dans les prix, qui ont progressé en un an glissant de 3,6% dans les 9 plus grandes villes hors Paris, de 7% dans les 40 villes suivantes et de 2,4% dans les zones rurales. Seule Paris serait en recul (-0,9%).

Si la crise sanitaire n'affecte pas pour le moment la vitalité du marché, les crédits demeurant dans l'ensemble abordables, elle en modifie en revanche les tendances en soulignant les envies d'espace et de qualité de vie.

Ainsi, au plan géographique, les régions et les villes moyennes ainsi que la seconde couronne parisienne sont privilégiées au détriment des grandes villes et de Paris et sa proche banlieue.

Au plan typologique, les maisons bénéficient d'un regain d'intérêt. Leurs prix augmentent en moyenne un peu plus que ceux des appartements (+ 5,2% contre + 5%), contrairement à ce qui était observé au 30 juin 2020 (respectivement + 2,6% et + 5,1%).

### L'ESSENTIEL AU 30/06/2021

**1 123** ASSOCIÉS

**75 697** PARTS

**182** LOGEMENTS

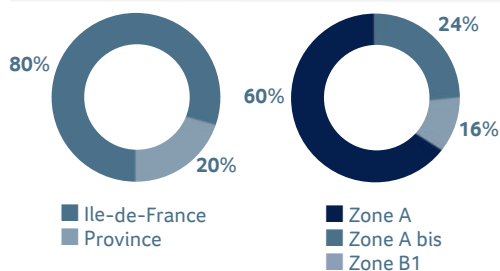
**43 760 715 €**

VALEUR DE RÉALISATION 2020 (578,10 € / part)

**11,40 €** / PART

RÉDUCTION D'IMPÔT « DUFLOT » 2021

### COMPOSITION DU PATRIMOINE



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

### À LA UNE CE SEMESTRE

**80%** : afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs de votre SCPI, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) est souscrit systématiquement pour tous les logements potentiellement éligibles (nouveaux locataires et anciens locataires sans incidents de paiements). Au 30 juin 2021, 165 baux, représentant près de 80% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2021, sont ainsi couverts, en contrepartie d'une cotisation semestrielle de 16 040 € (0,40 € 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

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 DEGROEVE.

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW est consultable sur son site internet, www.aewciloger.com



Signatory of:





## BULLETIN SEMESTRIEL

1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2021 | ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2021

### ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 30/06/2021

**93,18%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**94,91%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

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

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**708 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 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 31 mars et 30 juin 2021.

Au 30 juin 2021, 273 parts sont en attente de vente.

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 104,00 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2021, 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 <sup>er</sup> trimestre 2021	22/04/2021	3,75€	3,75€	3,75€
2 <sup>ème</sup> trimestre 2021	23/07/2021	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 2021, 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 16 JUIN 2021

L'Assemblée Générale Ordinaire du 16 juin 2021 s'est tenue à huis clos avec un quorum de 41,24%. Elle a approuvé toutes les résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 97,24% à 98,25%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 38 du rapport annuel 2020, sur le site internet [www.aewciloger.com](http://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](mailto: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 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.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 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 - 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)

