

# SCPI Ciloger Habitat 4

BULLETIN TRIMESTRIEL 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2018

Analyse : 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2018 - Validité : 1<sup>er</sup> trimestre 2019

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs de AEW Ciloger, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

40 logements de votre SCPI ont été libérés durant l'année 2018 (dont 14 au 4<sup>ème</sup> trimestre), et 43 ont été reloués (dont 12 au 4<sup>ème</sup> trimestre). Trois ans après la signature des premiers baux, le taux de rotation annuel des locataires, à 22%, augmente de 4 points par rapport l'année 2017. Au 31 décembre 2018, 4 logements restent à relouer, contre 6 en début d'année.

Le taux d'occupation financier 2018 s'élève à 97,73% contre 93,49% en 2017. Les loyers facturés en 2018, première année complète d'exploitation de l'intégralité du patrimoine, s'établissent à 1,77 M€, en hausse de 8% par rapport à 2017. Ils présentent un taux d'encaissement annuel de 95,23%.

120 baux représentant 59% 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 4<sup>ème</sup> trimestre est identique aux trimestres précédents. Toutefois, une distribution complémentaire de 1,00 € par part a été versée concomitamment. La distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre s'établit donc à 4,60 € par part, soit une distribution annuelle de 15,40 € par part (12,00 € en 2017). Pour 2019, l'objectif de distribution trimestrielle est fixé, inchangé, à 3,60 € par part, soit une distribution annuelle de 14,40 € et un taux de distribution calculé sur le prix de souscription de 2,4% (hors avantage fiscal lié au dispositif Dufлот).

Isabelle ROSSIGNOL  
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

## Conjoncture immobilière

Les conditions de crédit encore avantageuses du 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 (1,4% en moyenne sur 20 ans) n'ont pas empêché un ralentissement des transactions au cours de cette période. La dégradation du moral des ménages, conséquence directe des incertitudes économiques, politiques et sociales des dernières semaines de l'année a impacté négativement la demande de crédit immobilier.

Toutefois, 2018 a généré près de 1 million de ventes, soit 0,8% de plus qu'en 2017, année qualifiée d'exceptionnelle par de nombreux professionnels du secteur.

Parallèlement, différents commercialisateurs font état d'une hausse des prix de l'immobilier résidentiel ancien comprise entre 1% et 2%, avec une évolution plus marquée en Ile-de-France qu'en Province.

Dans l'Hexagone le mètre carré se négocie autour de 2 500 €, en progression de 1,2% sur un an, avec une persistance des disparités entre Paris (+ 6%) et le reste de la France. À noter que la toute fin de l'année a été marquée par une stabilisation voire un fléchissement des prix selon les régions.

### L'ESSENTIEL AU 31/12/2018

1 111 ASSOCIÉS

75 697 PARTS

182 LOGEMENTS

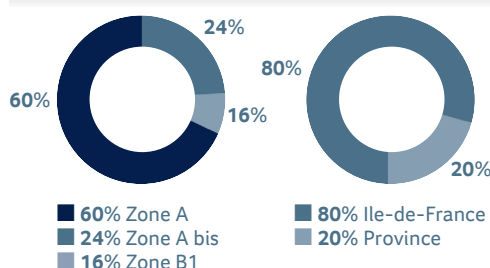
41 050 312 €

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

[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Vous pourrez découvrir le nouveau site internet de AEW Ciloger à la fin du premier trimestre 2019.

Entièrement repensé, il vous permettra d'accéder aux informations essentielles concernant tous les fonds grand public gérés par AEW Ciloger.

Vous pourrez également accéder à une partie sécurisée regroupant vos informations personnelles, sous condition d'en faire la demande auprès de notre Service Clients.

#### Ciloger Habitat 4

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

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](http://www.aewciloger.com)

 **AEW** CILOGER

Signatory of:

 **PRI** Principles for Responsible Investment



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE AU 31/12/2018

**96,61%**  
TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**96,56%**  
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

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

**352 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, 5 parts ont été échangées lors de la confrontation du 26 décembre 2018, au prix d'exécution de 530,80 € par part, soit un prix acheteur de 586,00 €. Au dernier jour du trimestre, 27 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 102,00 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2019, 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 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2018	17/01/2019	4,60 €	4,60 €	4,60 €

(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).

## FISCALITÉ

### DECLARATION DES REVENUS 2018 ET IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2019 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), qui cible le seul patrimoine immobilier, a été substitué le 1<sup>er</sup> janvier 2018 à l'Impôt sur la Fortune (ISF). La définition des redevables, le fait générateur (1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables de l'ISF.

Le principal changement se situe dans l'assiette de l'impôt, qui couvre l'ensemble des immeubles détenus par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), toujours à l'exception des biens présentant un caractère professionnel. Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale vous sera communiquée dans le prochain bulletin trimestriel.

## VIE SOCIALE

### CONSEIL DE SURVEILLANCE - APPEL À CANDIDATURE

L'assemblée générale de juin 2019 devra renouveler en totalité les mandats de trois ans des membres du Conseil de surveillance de votre SCPI. Dans ce cadre, 12 postes sont à pourvoir. Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées à l'article 18 des statuts de CILOGER HABITAT 4. Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW Ciloger avant le 31 mars 2019, et comporter vos nom, prénom, activités professionnelles des cinq dernières années et le nombre de parts détenues.

## 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)

