

# SCPI Ciloger Habitat 4

BULLETIN TRIMESTRIEL 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2018

Analyse : 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2018 - Validité : 2<sup>ème</sup> trimestre 2018



## L'ESSENTIEL AU 31/03/2018

**1 106** ASSOCIÉS

**75 697** PARTS

**182** LOGEMENTS

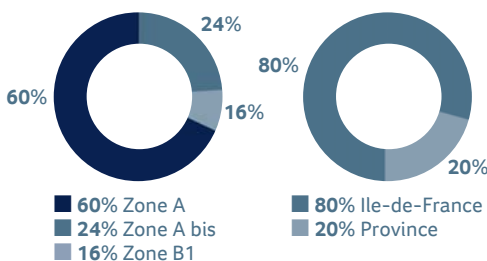
**41 050 312 €**

VALEUR DE RÉALISATION 2017 (542,30 € / part)  
(SOUS RÉSERVE D'APPROBATION PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)

**11,40 € / PART**

RÉDUCTION D'IMPÔT « DUFLLOT » 2018

## COMPOSITION DU PATRIMOINE



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

## À LA UNE CE TRIMESTRE

**18 juin 2018** : l'assemblée générale annuelle se tiendra le 18 juin 2018 à 10H00 au siège de votre société. Si vous n'avez pas la possibilité d'y assister, nous vous invitons à nous retourner le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui sera joint à la convocation adressée fin mai à chacun des associés.

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

La gestion immobilière de votre patrimoine a été active durant le premier trimestre 2018. Si 9 logements ont été libérés, 12 ont été reloués. Ainsi, au 31 mars 2018, 4 logements sont à relouer, contre 6 à la fin de l'année 2017.

Les loyers facturés sur le premier trimestre, à 436 146 €, augmentent de 33% par rapport au premier trimestre 2017 (les derniers logements construits ont été livrés durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2017). Ils présentent un taux d'encaissement de 92,84%. Le taux d'occupation financier du premier trimestre 2018 progresse à 97,16% contre 95,04% au dernier trimestre 2017.

111 baux sur 178, représentant 53% 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 s'établit à 3,60 € par part. Ce niveau courant de distribution trimestrielle devrait être maintenu en 2018, première année de « vitesse de croisière », soit un objectif de distribution courante annuelle de 14,40 € par part, en progression de 20% par rapport à 2017.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

## Conjoncture immobilière

Le nombre de ventes de logements anciens a atteint un nouveau record historique en 2017 avec près d'un million de transactions.

Les crédits nouveaux à l'habitat ont également affiché un montant record dans un contexte de taux très attractifs. Après avoir atteint un taux historiquement bas fin 2016, les taux d'emprunt (hors assurances) ont légèrement augmenté pour se situer à 1,52% pour l'ensemble du marché à la fin de 2017.

Parallèlement, les prix ont augmenté dans la plupart des grandes villes, avec une hausse nationale moyenne de l'ordre de 4% (+ 8,6% pour Paris, + 5,9% pour la région parisienne, + 3,5% pour la province). En conséquence, la durée des prêts accordés s'est allongée ; la part des prêts d'une durée supérieure à 25 ans est passée à 26,8% en 2017 (21,2% en 2016).

L'attractivité du secteur résidentiel devrait se poursuivre à moyen et long terme, notamment grâce au projet du Grand Paris Express et au développement des métropoles régionales françaises. Toutefois, dans un contexte de stabilité des taux d'intérêt, l'année 2018 pourrait être celle d'un « atterrissage en douceur ». Le Crédit Foncier prévoit ainsi un recul de 7% dans l'ancien, à 900 000 ventes, et de 8% dans le neuf.

### 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



Signatory of:



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/03/2018

**96,87%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**97,16%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

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

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**325 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 28 mars 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 €

(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.

Il faut noter que le bénéfice de la réduction fiscale est indépendant des revenus versés. Pour l'année 2018, un associé bénéficie donc de la réduction d'impôt « Duflot » qui est de 11,40 € par part.

## FISCALITÉ

### DÉCLARATION DES REVENUS 2017

AEW Ciloger vous a adressé mi-avril 2018 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez contacter AEW Ciloger au 01 78 40 53 00 (ou par courrier électronique contact-associés@eu.aew.com) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

### L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

L'IFI qui cible le seul patrimoine immobilier, a été substitué à l'Impôt sur la Fortune (ISF). Ce nouvel impôt entre en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018, date à laquelle l'ISF est supprimé. 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 préconisée pour compléter votre déclaration fiscale est de **514,45 € par part**.

## 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)).

