

# SCPI Ciloger Habitat 4

BULLETIN SEMESTRIEL 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2022

Analyse : 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2022 - Validité : 2<sup>ème</sup> semestre 2022

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Le premier semestre 2022 est largement marqué par la crise ukrainienne et par ses différents impacts sur le contexte macroéconomique.

Toutefois, d'une manière générale, sur tout le patrimoine résidentiel des SCPI de type fiscal gérées par AEW, aucune incidence significative n'est à signaler sur le semestre.

En matière de gestion locative, 13 logements de votre SCPI ont été libérés durant le premier semestre 2021, et 17 ont été reloués. Au 30 juin, 9 logements sont vacants, contre 12 en début d'année.

Les loyers facturés sur le semestre, à 889 339 €, progressent très légèrement de 0,2% par rapport au premier semestre 2021 et de 2% par rapport au 2<sup>ème</sup> semestre 2021. Ils présentent un taux d'encaissement trimestriel moyen de 89,26%.

Le taux d'occupation financier au 30 juin 2022 est de 94,43%, à comparer à 94,91% au 30 juin 2021.

Le revenu courant mis en distribution au titre de chacun des deux premiers trimestres est de 3,45 € par part. À mi-année, l'objectif de distribution annuelle est fixé à 13,80 € par part. Sur cette base, le taux de distribution prévisionnel calculé sur le prix de souscription s'établirait à 2,30%.

Enfin, AEW vous remercie pour votre participation aux votes lors de l'Assemblée Générale de juin (voir rubrique « Vie sociale » au verso) et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Antoine BARBIER  
Directeur de la Division Patrimoine - AEW

## Conjoncture immobilière

Le marché du logement ancien du premier semestre 2022 affiche un moindre dynamisme que les années précédentes et amorce un ralentissement.

La demande étant encore supérieure à l'offre, les prix continuent cependant de progresser au niveau national de l'ordre de 2%. Si la baisse des prix continue à Paris, l'évolution est modérée dans la petite couronne parisienne (+ 2%), et plus marquée dans la grande couronne où le prix des maisons est en forte hausse. La progression sur les plus grandes villes de France est également modérée (+1,6%), alors que les zones rurales, et notamment périurbaines, progressent de près de 5%.

Dans un contexte de tensions économiques fortes le marché immobilier est resté globalement porteur. La hausse des taux d'intérêts observée au premier semestre semble avoir incité les acquéreurs à finaliser leur projet avant que leur capacité de remboursement ne soit affectée. Toutefois, l'inflation et l'éventuelle poursuite de la remontée des taux d'intérêts au second semestre pourraient peser sur le pouvoir d'achat immobilier, et entraîner une baisse des prix dans les prochains mois.

### L'ESSENTIEL AU 30/06/2022

**1 127** ASSOCIÉS

**75 697** PARTS

**182** LOGEMENTS

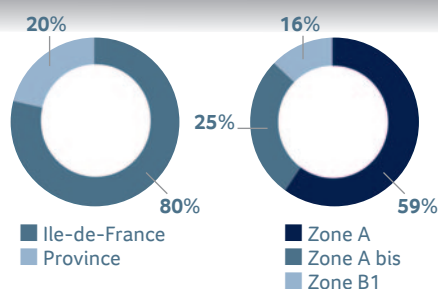
**44 388 778 €**

VALEUR DE RÉALISATION 2021 (586,40 € / part)

**11,40 €** / PART

RÉDUCTION D'IMPÔT « DUFLOT » 2022  
(souscriptions 2014 uniquement)

### COMPOSITION DU PATRIMOINE



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

### À LA UNE CE SEMESTRE

**82%** : 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 2022, 169 baux, représentant un peu plus de 82% du potentiel locatif prévisionnel de l'année, sont ainsi couverts, en contrepartie d'une cotisation semestrielle de 16 569 € (0,22 € par part).

#### Ciloger Habitat 4

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 37 848 500 euros. SCPI résidentiel 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.aewpatrimoine.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.aewpatrimoine.com



Signatory of:



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 30/06/2022

**94,81%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**94,43%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

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

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**539 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 CIOGER HABITAT 4.

Sur le marché secondaire organisé, une part a été échangée lors de la confrontation du 30 mars 2022, au prix d'exécution de 500,00 € (prix acheteur de 552,00 €). Aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 29 juin 2022. Au 30 juin 2022, 116 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 107,00 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2022, 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 2022	22/04/2022	3,45 €	3,45 €	3,45 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2022	19/07/2022	3,45 €	3,45 €	3,45 €

(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 2022, 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 24 JUIN 2022

L'Assemblée Générale Ordinaire du 24 juin 2022 s'est tenue avec un quorum de 31,86%. Elle a approuvé toutes les résolutions présentées avec une large majorité variant de 96,12% à 99,60%.

L'Assemblée Générale Ordinaire a également procédé à l'élection de onze membres du Conseil de surveillance (13 candidats résolution 8). Ont ainsi été élus : M. Laurent GALIBERT (réélu), M. Jean-Pierre BARBELIN (réélu), M. Aurélien ROL (réélu), M. Patrick BETTIN (réélu), SCI AAZ (réélue), M. Sylvain DUQUENOIS (élu), M. Jean-Luc BRONSART (réélu), Mme Sandrine KONTZ (réélue), M. Christian BOUTHIE (réélu), M. Philippe CABANIER (élu) et Mme Patricia GRISOT (réélue).

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en pages 36 et 37 du rapport annuel 2021, sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.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.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.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.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

