



SCPI

# Ciloger Habitat 4

BULLETIN SEMESTRIEL

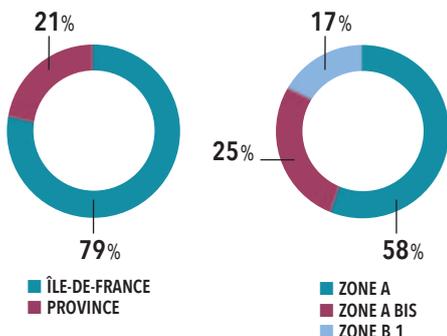
1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2025Analyse : 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2025Validité : 2<sup>ème</sup> semestre 2025

## L'ESSENTIEL AU 30/06/2025

**1 145** ASSOCIÉS**75 697** PARTS**182** LOGEMENTS**41 680 283 €**

VALEUR DE RÉALISATION 2024 (550,62 €/PART)

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

## À LA UNE CE SEMESTRE

**100%** : 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 chaque bail. Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus fonciers, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Au 30 juin 2025, tous les baux en cours sont ainsi couverts, en contrepartie d'une cotisation semestrielle de 20 021 € (0,27 € par part).

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Durant ce premier semestre, aucun incident notable n'a affecté la gestion du patrimoine de votre SCPI, qui est en « vitesse de croisière » depuis maintenant plusieurs années.

Au cours de ce semestre, 23 logements ont été libérés et 17 ont été reloués. À fin juin, 15 logements sont vacants, en cours de commercialisation active.

Les loyers facturés sur la période, à 948 k€ progressent de 1% par rapport au premier semestre 2024 (+ 9 k€).

Tous les baux en cours sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Le revenu courant mis en distribution au titre de chacun des deux premiers trimestres est de 3,45 € par part. L'objectif de distribution annuel demeure fixé à 13,80 € par part, soit un taux de distribution prévisionnel calculé sur le prix de souscription de 2,3%.

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

Antoine BARBIER  
Directeur d'AEW Patrimoine

## Conjoncture immobilière

Le marché résidentiel ancien montre des signes de reprise au premier semestre 2025, avec une augmentation notable des transactions et une stabilisation des prix. Le secteur bénéficie de plusieurs facteurs positifs qui ont permis aux acheteurs de regagner en pouvoir d'achat : notamment sept baisses successives des taux d'intérêt de la BCE pour aboutir à 3,11% sur 20 ans et une inflation stabilisée à 0,7%.

Après une baisse significative des prix sur deux ans, cette tendance semble s'être inversée, avec une légère progression constatée par certaines agences frôlant les 1% en moyenne. Cependant, les prix restent encore en deçà de leurs niveaux pré-pandémie dans de nombreuses régions, en particulier en Île-de-France et à Paris, où ils se stabilisent après une diminution de 9,4% depuis 2022. À l'échelle nationale, une hausse de 2 à 3% des prix est attendue en 2025, portée par une reprise des transactions estimée à +10%. Durant le semestre, des hausses de transactions ont été observées dans toutes les régions, une première depuis 2015. Si l'investissement locatif reste en retrait, partiellement en raison de la fiscalité croissante et de la complexification des mises en location, les primo-accédants sont plus présents sur le marché.

Le marché résidentiel ancien semble donc entrer dans une phase de stabilisation et de reprise, avec des perspectives encourageantes. Il convient néanmoins de rester attentif à l'instabilité politique et géopolitique qui pourrait freiner cette dynamique positive.

### Ciloger Habitat 4

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

793 761 263 RCS PARIS

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 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 2 328 510 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 : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

Relation commerciale : 01 78 40 33 03 - relation.commerciale@eu.aew.com - www.aewpatrimoine.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE.

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 30/06/2025

**91,88%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**92,35%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

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

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**826 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 exclure 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, 9 parts ont été échangées lors de la confrontation du 26 mars 2025 (prix d'exécution de 369,32 € et prix acheteur de 407,73 €), et aucune part lors de la confrontation du 25 juin 2025. Au 30 juin, 151 parts sont en attente de vente.

Nous vous rappelons que dans une SCPI « fiscale », le prix d'exécution ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine, mais résulte de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui ne bénéficient pas de l'avantage fiscal et qui recherchent un rendement et une plus-value plus élevés. Les transactions sur le marché secondaire organisé se réalisent dès lors sur la base d'un prix généralement fortement décoté (qui peut être de l'ordre de - 30 à - 40%).

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 115,00 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2025, quel que soit le nombre de parts cédées.

Au cours du semestre, 1 518 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 835 841 €.

## 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 2025	11/04/2025	3,45 €	3,44 €	3,43 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2025	15/07/2025	3,45 €	3,45 €	3,44 €

(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%.

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte, diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues. Compte tenu des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-dessus.

## VIE SOCIALE

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 11 JUIN 2025

L'Assemblée Générale Ordinaire du 11 juin 2025 s'est tenue avec un quorum de 34,79%, et a approuvé les huit résolutions présentées avec une large majorité variant de 96,65% à 98,62%. Elle a également procédé à l'élection de onze membres du Conseil de surveillance (13 candidats résolution 6): M. Philippe CABANIER (réélu), M. Sylvain DUQUENOIS (réélu), M. Jean-Pierre BARBELIN (réélu), M. Laurent GALIBERT (réélu), M. Christian BOUTHIE (réélu), M. Aurélien ROL (réélu), M. Jean-Luc BRONSART (réélu), SCI AAZ (réélue), Mme Sandrine KONTZ (réélue), Mme Patricia GRISOT (réélue), M. Patrick BETTIN (réélu).

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 24 JUIN 2025

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 juin 2025 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 45,59%. Elle a approuvé les trois résolutions présentées avec une très large majorité variant de 94,87% à 96,41%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 30 et 31 du rapport annuel 2024, sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

### RELATION COMMERCIALE

Notre Service Relation commerciale est à votre disposition du lundi au vendredi de 9H30 à 12H30 et de 15H00 à 17H30, par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel (à privilégier) [relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@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 Relation commerciale, 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 - 43 Avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - 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)

