

SCPI Ciloger Habitat 4

BULLETIN SEMESTRIEL 1^{ER} SEMESTRE 2024

Analyse : 1^{er} janvier au 30 juin 2024 - Validité : 2^{ème} semestre 2024

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

En dépit d'un premier semestre marqué par un contexte, tant national qu'international, instable, aucune incidence notable n'a affecté la gestion du patrimoine de votre SCPI.

Durant ce premier semestre, 12 logements ont été libérés et 17 ont été reloués. À fin juin, 3 logements sont vacants, qui seront tous reloués sur le trimestre suivant.

Signe d'une occupation significative du patrimoine, le taux d'occupation physique s'établit à 98% en fin de semestre.

Les loyers facturés sur la période, à 939 k€ progressent de 1,4% (+ 7 k€) par rapport au second semestre 2023 et de 1,6% par rapport au premier semestre 2023 (+ 15 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 des 1^{er} et 2nd trimestres est de 3,45 €. L'objectif de distribution annuel est fixé à 13,50 € par part, soit un taux de distribution prévisionnel calculé sur le prix de souscription encore proche de 2,3%.

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

Après une période de soubresauts économiques, la situation semble se stabiliser en début d'année 2024, avec l'amélioration d'indicateurs économiques de la zone euro, tels qu'une croissance de 0,3% au premier trimestre 2024 et un taux de chômage bas de 6,4%. Les taux directeurs de la Banque Centrale Européenne ont ainsi baissé de 0,25 point en juin, et un prochain allègement pourrait intervenir en septembre. Outre une reprise économique cela pourrait favoriser un desserrement des conditions de crédit, notamment immobiliers, et donc une reprise du secteur immobilier dans le courant du second semestre 2024.

Au premier trimestre 2024, les prix des logements anciens en France ont poursuivi leur tendance baissière, avec une baisse de 1,6% par rapport au trimestre précédent et un recul de 5,2% sur une année glissante. Cette baisse affecte différemment les types de biens, avec une diminution de 5,5% pour les appartements et de 4,9% pour les maisons. Au deuxième trimestre, les prix continueraient à baisser, avec des reculs allant jusqu'à 8% sur un an selon certains baromètres de réseaux d'agences.

Les taux d'emprunt sont en diminution constante depuis le début de l'année 2024. Par ailleurs, les banques ont assoupli les conditions d'accès au crédit pour redynamiser le marché. Début juillet, le taux moyen d'emprunt est ainsi à 3,61% et les montants prêtés par les banques ont augmenté de 44% entre les 1^{er} et 2^{ème} trimestres 2024, le nombre de prêts restant toutefois en recul de 26% sur un an.

Le marché immobilier connaît une certaine saisonnalité, avec traditionnellement une activité plus calme pendant la période estivale. Par ailleurs, les prochains mois devraient être impactés par la dissolution de l'Assemblée nationale qui a suscité un "attentisme" chez certains acheteurs, qui préfèrent attendre les conséquences gouvernementales des élections pour évaluer les effets sur l'économie.

L'ESSENTIEL AU 30/06/2024

1 140 ASSOCIÉS

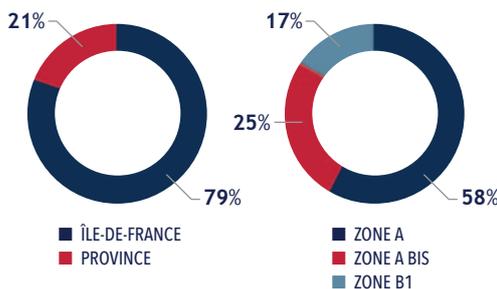
75 697 PARTS

182 LOGEMENTS

42 372 092 €

VALEUR DE RÉALISATION 2023 (559,76 € / part)

COMPOSITION 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 tous les logements. Au 30 juin 2024, tous les baux en cours sont ainsi couverts, en contrepartie d'une cotisation semestrielle de 17 790 € (0,24 € par part).

Ciloger Habitat 4

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

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 30/06/2024

98,43%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

94,71%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

10 384 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

163 m²

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 CILGER HABITAT 4.

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 27 mars 2024, et 2 parts ont été échangées lors de la confrontation du 26 juin 2024 (prix d'exécution de 362,32 € et prix acheteur de 400,01 €).

Au 30 juin, 76 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 113,00 € TTC au 1^{er} janvier 2024, 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 ^{er} trimestre 2024	15/04/2024	3,45 €	3,44 €	3,43 €
2 ^{ème} trimestre 2024	12/07/2024	3,45 €	3,44 €	3,43 €

(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 19 JUIN 2024

L'Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2024 s'est tenue avec un quorum de 45,56%. Elle a approuvé toutes les résolutions présentées avec une large majorité variant de 97,85% à 99,02%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 31 du rapport annuel 2023, sur le site internet www.aewpatrimoine.com

RELATION COMMERCIALE

Notre Service Relation commerciale est à votre disposition du **lundi au vendredi entre 9H00 et 12H00**, par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel (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).

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

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

