

SCPI Ciloger Habitat 4

BULLETIN SEMESTRIEL 2^{ÈME} SEMESTRE 2024

Analyse : 1^{er} juillet au 31 décembre 2024 - Validité : 1^{er} semestre 2025

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

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

Après quasiment une décennie de croissance soutenue, les prix des logements anciens, dont la progression s'est ralentie trimestre après trimestre en 2022, sont entrés en 2023 dans une période de baisse annuelle qui s'est poursuivie en 2024. Si pour CILOGER HABITAT 4, cette évolution du marché a un impact sur l'expertise immobilière de son patrimoine, elle n'affecte pas en revanche les revenus mis en distribution. Ainsi, le taux de distribution 2024 s'établit à 2,40%, restant à un niveau élevé pour une SCPI fiscale (voir rubrique « À la Une »).

L'expertise immobilière réalisée fin 2024 valorise le patrimoine de votre SCPI en bloc et occupé à 41,5 M€, en contraction contenue de 1,7% (-0,7 M€) par rapport à 2023.

En matière de gestion locative, 32 logements de votre SCPI ont été libérés durant l'année (dont 20 au 2^{ème} semestre), et 31 ont été reloués (dont 14 au 2^{ème} semestre). Au 31 décembre 2024, 2 logements restent à relouer contre 5 en début d'année.

Le taux d'occupation financier moyen, proche de 95%, est en progression sur un an. Parallèlement, les loyers facturés sur l'année, à 1,9 M€ (dont 956 k€ pour le 2^{ème} semestre), progressent de 3% par rapport à 2023, et le taux d'encaissement annuel s'établit à 93%. Au 31 décembre 2024, 174 baux sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI), en contrepartie d'une cotisation annuelle de 37 554 € (0,50 € par part).

Le revenu courant mis en distribution au titre des 3^{ème} et 4^{ème} trimestres a été fixé à respectivement 3,45 € et 4,05 € par part.

Antoine BARBIER
Directeur de la Division Patrimoine - AEW

Conjoncture immobilière

Après trois années difficiles durant lesquelles le nombre de transactions dans le résidentiel ancien a chuté de près de 40%, le marché donne des signes de redressement. Une reprise des transactions de maisons et d'appartements a été observée fin 2024, avec des augmentations trimestrielles atteignant +20% à +25% selon les réseaux d'agences. Cette dynamique positive est portée par la baisse des taux d'intérêt qui facilite l'accès aux crédits (environ 3,4% sur 20 ans contre 4,2% un an plus tôt), la maîtrise de l'inflation qui préserve le pouvoir d'achat (sous la barre des 2%) et une stabilisation des prix après une période de baisse, y compris à Paris où le prix moyen s'établit à 9 355 €/m².

Ces facteurs combinés renforcent le pouvoir d'achat immobilier des ménages. Cependant, des incertitudes persistent, notamment liées à l'instabilité politique et aux arbitrages budgétaires, qui pourraient freiner cette reprise naissante. L'avenir du marché dépendra de l'évolution des taux d'intérêt, de la stabilité politique et de la capacité des prix à rester accessibles.

L'ESSENTIEL AU 31/12/2024

1 139 ASSOCIÉS

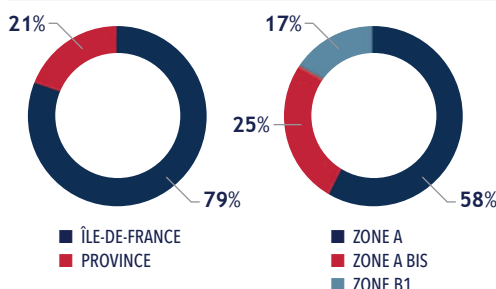
75 697 PARTS

182 LOGEMENTS

41 680 283 €

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

COMPOSITION DU PATRIMOINE



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

À LA UNE CE SEMESTRE

2,40% : compte tenu du bon niveau d'occupation du patrimoine, la distribution par part du dernier trimestre a été augmentée de 0,6 € par rapport aux trois trimestres précédents.

La distribution de l'année 2024 est ainsi portée à 14,40 € par part, en hausse de 4,3% par rapport à 2023.

Le taux de distribution 2024, calculé sur votre prix de souscription (600 €), s'établit à 2,4%, et demeure à un niveau élevé pour une SCPI fiscale.

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 31/12/2024

94,87%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

96,02%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

10 384 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

532 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, 29 parts ont été échangées lors de la confrontation du 24 décembre 2024 (prix d'exécution de 369,32 € et prix acheteur de 407,73 €), et aucune part lors de celle du 25 septembre 2024. Au 31 décembre 2024, 93 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^{er} janvier 2025, 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 €
3 ^{ème} trimestre 2024	11/10/2024	3,45 €	3,44 €	3,43 €
4 ^{ème} trimestre 2024	15/01/2025	4,05 €	4,04 €	4,03 €

(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.

FISCALITÉ

DÉCLARATION DES REVENUS 2024 ET IFI

AEW vous adressera mi-avril 2025 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Si vous êtes concerné par l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée début avril sur le site internet d'AEW.

VIE SOCIALE

IMPORTANT : CAMPAGNE 2025 D'ACTUALISATION DE VOS DONNÉES CLIENTS

Conformément aux obligations réglementaires, AEW, Société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des marchés financiers, doit actualiser les éléments liés à la connaissance de ses clients, et ce, tout au long de la relation d'affaires.

À ce titre, vous serez contacté par courrier ou par courriel, en 2025, pour mettre à jour vos informations personnelles. La demande comportera un lien à utiliser, vous permettant d'accéder à un espace dédié sécurisé pour compléter le formulaire d'information en ligne et d'y déposer les documents requis pour mettre à jour vos données.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à cette demande.

CONSEIL DE SURVEILLANCE - APPEL À CANDIDATURE

Lors de la prochaine Assemblée Générale de juin 2025, 11 postes de membres du Conseil de surveillance de votre SCPI sont à pourvoir. Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées à l'article 18 des statuts de votre SCPI.

Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW avant le 31 mars 2025. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet www.aewpatrimoine.com (Actualités / Candidatures des membres des Conseils de surveillance 2025). Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires exclusivement sur l'adresse mail dédiée.

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

