



Au 31/12/2016

1 107 associés
75 697 parts

Valeur de réalisation 2015 :
41 003 455 € (541,68 € / part)

**Réduction d'impôt
« Duflot » 2016**
11,40 € par part

**Patrimoine en cours
de constitution :**
■ 150 logements livrés
■ 32 logements
en cours de construction

Patrimoine acquis (en % du prix d'achat)



Société de gestion

CILOGER



Pour tous renseignements :
M. Didier DEGRAEVE - CILOGER
Adresse postale : 43, av. de la Grande Armée
CS 71715 - 75782 PARIS Cedex 16
Tél. : 01 78 40 53 00 - Fax : 01 78 40 66 04
www.ciloger.fr

Agrément de l'Autorité des marchés financiers n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.
La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet.



Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, au nom de l'ensemble des collaborateurs de CILOGER, de vous présenter pour 2017 tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Avec une estimation de l'ordre de 850 000 transactions en 2016, il est probable que le volume des ventes de logements anciens dépasse son plus haut historique atteint en 2011. Moteur de cette dynamique, les taux d'intérêt qui n'ont cessé de se contracter (1,34% en moyenne toutes durées confondues en fin d'année). Le Crédit Foncier estime ainsi qu'entre 2008 et 2016 la baisse des taux a procuré près de 30% de pouvoir d'achat supplémentaire.

Conséquence dans un marché plutôt acheteur, les prix recommencent à monter, dans une fourchette de 1% à 2% selon les estimations des réseaux commercialisateurs. Les variations restent toutefois très contrastées selon les régions et la taille des métropoles.

Sur les 10 premiers mois de 2016, le nombre de baux conclus en France a augmenté de 9%. Parallèlement, les loyers, qui jusqu'en 2015 augmentaient moins vite que l'inflation, voire diminuaient, sont repartis à la hausse (+ 1% en moyenne).

Durant le 4^{ème} trimestre, votre SCPI a réceptionné dans de bonnes conditions 3 programmes représentant 37 logements. Les deux derniers programmes (32 appartements) devraient être livrés en janvier 2017.

Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires est au plus haut, à 33% sur les dix premiers mois de l'année, 11 appartements de votre SCPI (7% des logements livrés) ont été libérés durant l'année 2016, et 73 ont été loués. Au total, au 31 décembre 2016, 35 logements restent à louer, dont 28 ont été livrés dans les derniers jours de ce même mois.

Par ailleurs, 63 baux, représentant 70% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2016, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Les loyers facturés sur l'année s'établissent à 745 789 € (186 603 € en 2015). Ils présentent au quatrième trimestre un taux d'encaissement de 90,56%.

Le revenu courant mis en distribution au titre du trimestre a été porté de 1,20 € à 2,40 € par part, soit une distribution annuelle de 5,10 € par part. Le niveau courant de distribution trimestrielle devrait être maintenu en 2017, pour un objectif de distribution annuelle de 9,60 € par part.

Les expertises du patrimoine livré de votre SCPI réalisées à la fin de l'année 2016 font ressortir une valorisation de 34,02 M€. L'évaluation des 6 sites livrés antérieurement à 2016 est restée parfaitement stable.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire - CILOGER

Nouvelles coordonnées téléphoniques

Vous pouvez désormais joindre le standard de CILOGER au **01 78 40 53 00** ainsi que vos gestionnaires habituels :

M. Frédéric BALON, au 01 78 40 53 25
Mme Sandra MARTIN-RICOTE, au 01 78 40 53 26
Mme Sophie REGNIER, au 01 78 40 53 04
Mme Somprathana TRUONG, au 01 78 40 53 39
Mme Christine VASSELIN, au 01 78 40 53 43

Vous pouvez également utiliser l'adresse électronique suivante :
contact-associes@ciloger.com



■ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions

Le programme d'investissement a été clôturé le 12 novembre 2015.

Livraisons

- Le Pré-Saint-Gervais (93 - Zone A bis) : 60, rue Danton
9 appartements livrés le 2/11/2016
- Malakoff (92 - Zone A bis) : 87, rue Louis Girard
16 appartements livrés le 15/12/2016
- Sartrouville (78 - Zone A) : 150, avenue Berteaux
12 appartements livrés le 29/12/2016

Occupation au 31/12/2016

- 115 logements loués sur 150 livrés.
- Taux d'occupation physique du patrimoine livré : 77,38%
- Taux d'occupation financier (trimestriel)* : 83,43%

Ces taux doivent être relativisés en période d'investissement, de livraison et mise en location progressive du patrimoine.

* 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 facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. 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.

Superficie totale du patrimoine livré : 8 639 m²
Surfaces vacantes au 31 décembre 2016 : 1 954 m²

■ 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 2016	15/04/2016	0,60 €	0,59 €	0,57 €
2 ^{ème} trimestre 2016	15/07/2016	0,90 €	0,89 €	0,89 €
3 ^{ème} trimestre 2016	15/10/2016	1,20 €	1,20 €	1,20 €
4 ^{ème} trimestre 2016	16/01/2017	2,40 €	2,40 €	2,40 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5%.
(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24%.

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.

■ FISCALITÉ

Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie

Pour l'ensemble des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, les intérêts issus des placements financiers, dans lesquels est placée la trésorerie de votre SCPI, sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu. Ils supportent un prélèvement à la source obligatoire à titre d'acompte au taux de 24%. Cet acompte est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de la perception des revenus financiers et restitué s'il excède l'impôt à payer. Toutefois, les associés appartenant à un foyer fiscal dont le montant des intérêts perçus est inférieur à 2 000 euros dans l'année, tous établissements confondus, peuvent demander lors du dépôt de leur

déclaration de revenus, que ces intérêts soient imposés au taux forfaitaire de 24% (hors prélèvements sociaux) qui dans ce cas conservera son caractère libératoire.

Par ailleurs, les associés appartenant à un foyer fiscal dont le Revenu Fiscal de Référence de l'avant-dernière année est inférieur à 25 000 euros (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 euros (couples mariés, pacsés soumis à une imposition commune), pourront demander à être dispensés du versement de l'acompte en envoyant une demande écrite au Service Associés de CILOGER avant le 30 novembre 2017 pour l'année fiscale 2018. Un modèle de demande est disponible auprès de CILOGER ou sur le site internet www.ciloger.fr.

En revanche, pour ce qui concerne les prélèvements sociaux sur les revenus financiers, CILOGER procède systématiquement à leur retenue au taux de 15,5%.

Déclaration des revenus 2016 et ISF

CILOGER vous adressera mi-avril 2017 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale : imprimé fiscal unique, attestation annuelle, annexe explicative.

Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être la valeur de réalisation au 31/12/2016, qui vous sera communiquée dans le prochain bulletin trimestriel du mois d'avril.

■ MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période sera plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI. 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. De ce fait, l'impôt sur le revenu de l'année de la rupture est majoré des réductions d'impôt antérieurement obtenues. Par ailleurs, dans ce cas, le montant de la dépense ayant servi de base à la réduction d'impôt est assimilé à une insuffisance de déclaration.

Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information de CILOGER HABITAT 4.

Aucune part n'ayant été inscrite sur les registres d'ordres de vente et d'achat, il n'y a pas eu de transaction sur le marché secondaire organisé lors de la confrontation du 28 décembre 2016.

Aucune part n'est en attente de vente au dernier jour du trimestre.

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, CILOGER perçoit un forfait de frais de dossier de 100,89 euros TTC au 1^{er} janvier 2017, 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.

■ CILOGER ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS » (MIF)

CILOGER a choisi de classer l'ensemble des associés de CILOGER HABITAT 4 en « client non professionnel ». La politique relative à la directive européenne « MIF » mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet (www.ciloger.fr).

