



### Au 31/03/2017

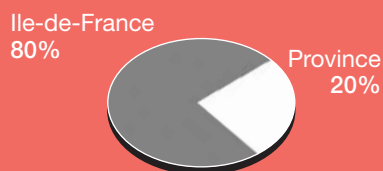
1 107 associés  
75 697 parts

**Valeur de réalisation 2016 :**  
40 792 603 € (538,89 € / part)  
(sous réserve d'approbation  
par l'assemblée générale)

**Réduction d'impôt  
« Duflot » 2017**  
11,40 € par part

**182 logements**

### 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](http://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.

signature of:



Mesdames, Messieurs,

Après une année record de transactions en 2016, le marché immobilier ancien est resté très actif au premier trimestre 2017. Contrairement à ce qui a pu être observé par le passé, l'échéance présidentielle ne semble pas ralentir les projets immobiliers, et les principaux réseaux commercialisateurs anticipent un volume de transactions proche de l'année 2016, voire en hausse de 3% à 4%.

Les taux d'intérêts des crédits immobiliers ont poursuivi leur remontée, certes modérée, durant le trimestre (1,53% en moyenne toutes durées confondues à fin mars), retrouvant ainsi leur niveau de juillet 2016. Les Français accélèrent donc leurs achats immobiliers avant que les taux ne remontent trop. Conséquence, les prix s'orientent nettement à la hausse, et ce plus particulièrement dans les métropoles dynamiques (entre 4% et 5% à Paris, Lyon, Bordeaux ou Nantes). Ils restent en revanche stables ou baissent dans les localités moins attractives.

Depuis le début de l'année, les locataires sont plus nombreux à changer de logements, ce qui est un bon indicateur de la vitalité du marché locatif. Toutefois, concernant les loyers, c'est la stabilité qui domine après une hausse des valeurs locatives de 1% en 2016.

Durant le premier trimestre 2017, votre SCPI a réceptionné dans de bonnes conditions les deux derniers programmes qui étaient encore en construction. Ainsi, au 24 février, les 182 logements qui composent le patrimoine de votre SCPI sont tous livrés.

Durant ce même trimestre, 56 premières locations ou relocations ont été réalisées. Au 31 mars 2017, 16 logements restent à louer, contre 35 à la fin de l'année 2016. Les loyers facturés sur le premier trimestre, à 326 376 €, progressent de 33% par rapport au quatrième trimestre 2016. Ils présentent un taux d'encaissement de 91,6%.

Le revenu courant mis en distribution au titre du trimestre est inchangé à 2,40 € par part. L'objectif de distribution annuelle est fixé à 12,00 € par part.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2016 se tiendra le jeudi 8 juin 2017 à 10h00 au siège de votre société, 43/47 avenue de la Grande Armée, 75116 PARIS.

Si vous n'avez pas la possibilité d'y assister, nous vous invitons à nous retourner le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui sera joint à la convocation adressée fin-mai à chacun des associés. Il vous permettra de participer aux décisions importantes relatives à la gestion de votre SCPI.

Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire - CILOGER



## ■ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Acquisitions

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

### Livraisons

- Franconville (95 - Zone A) : 71-73, rue de la Station  
18 appartements livrés le 10/02/2017
- Noisy-le-Sec (93 - Zone A) : 21, rue Anatole France  
14 appartements livrés le 24/02/2017

### Occupation au 31/03/2017

- 166 logements loués sur 182 livrés.
- Taux d'occupation physique du patrimoine livré : 89,96%
- Taux d'occupation financier (trimestriel)\* : 82,16%

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 : 10 393 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes au 31 mars 2017 : 828 m<sup>2</sup>

(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](http://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 a adressé mi-avril 2017 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez contacter CILOGER au 01.78.40.53.00 (ou par courrier électronique [contact-associes@ciloger.com](mailto:contact-associes@ciloger.com)) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'ISF (patrimoine supérieur à 1,3 millions d'euros) et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes tenu, selon l'importance de votre patrimoine (inférieur ou supérieur à 2,57 millions d'euros), de reporter sa valeur estimée sur votre déclaration de revenus ou de déposer une déclaration n° 2725. La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être, selon votre appréciation, la valeur de réalisation au 31/12/2016 qui s'établit à 538,89 € par part.

## ■ 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 2017	18/04/2017	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

## ■ 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.

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 29 mars 2017.

Au dernier jour du trimestre aucune part n'est en attente de vente.

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<sup>er</sup> 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](http://www.ciloger.fr)).

