



## Au 30/09/2016

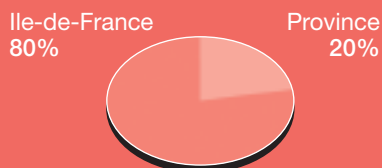
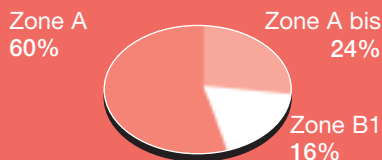
1 107 associés  
75 697 parts

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

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

**Patrimoine en cours  
de constitution :**  
■ 113 logements livrés  
■ 69 logements  
en cours de construction

## Patrimoine acquis (en % du prix d'achat)



Société de gestion

# CILOGER

Mesdames, Messieurs,

Les ménages profitant des taux de crédits immobiliers bas, autour de 1,7% en moyenne, pour se porter acquéreurs, le volume des transactions sur le marché immobilier ancien s'étoffe. Ainsi, les notaires relèvent que fin juillet, sur un an glissant, 839 000 ventes se sont réalisées, soit un niveau en hausse de 15%, supérieur au point culminant enregistré en février 2012 (834 000).

Si les prix restent relativement stables, des disparités subsistent. En Ile-de-France, les prix progressent de 0,8% entre le premier trimestre 2016 et le second trimestre (+1,4% sur un an glissant), alors qu'en Province les prix se replient de -0,5%. Pour la fin de l'année, les indicateurs avancés anticipent une lente progression des prix qui se poursuivrait : +1,8% sur un an pour les appartements franciliens et une légère reprise pour les appartements en province de +0,3%.

Sur les huit premiers mois de l'année, les loyers de marché montrent également des signes de reprise en progressant de 0,5%. Cependant, depuis 2007, leur hausse se situe en moyenne en-deçà de l'inflation. Sur cette même période, l'activité locative connaît un regain d'activité : le nombre de locations et de relocations a augmenté de 4%. La période de vacance reste toutefois élevée, en moyenne nationale à 5 mois, ce qui représente 3% des loyers perçus.

Durant le 3<sup>ème</sup> trimestre, votre SCPI a réceptionné dans de bonnes conditions 3 programmes représentant 43 logements, dont l'un (Le-Pré-Saint-Gervais) avec plus de trois mois d'avance sur le planning initial.

CILOGER HABITAT 4 devrait achever d'ici la fin de l'année la phase de réception des programmes acquis, en prenant livraison de 5 programmes représentant 69 logements.

Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires établit un record à 31,5% sur les huit premiers mois de l'année, 8 appartements de votre SCPI (7% des logements) ont été libérés durant les neuf premiers mois et 45 appartements ont été loués ou reloués. Au total, au 30 septembre, 18 logements restent à louer. A cette même date, 47 baux, représentant 43% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2016, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Les loyers facturés sur les trois premiers trimestres s'établissent à 500 683 € contre 90 726 € sur la même période de l'année 2015 ; chiffres difficilement encore comparables en phase de livraison du patrimoine. Le taux d'encaissement des loyers du 3<sup>ème</sup> trimestre s'établit à 97,25%.

Le revenu mis en distribution au titre du trimestre a été porté à 1,20 € par part, contre respectivement 0,90 € et 0,60 € au titre des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> trimestres. Les projections pour l'ensemble de l'année 2016 permettent en l'état de fixer un objectif de distribution annuelle de 4,20 € par part.

Le niveau de la distribution est revu trimestriellement au rythme de la livraison des logements et de leur mise en location, et sera stabilisé lorsque ces phases seront achevées.

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](mailto:contact-associes@ciloger.com)**

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.



## ■ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Acquisitions

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

### Livraisons

- Drancy (93 - Zone A) : 72, avenue Henri Barbusse  
18 appartements livrés le 12/07/2016
- Saint-Ouen-l'Aumône (95 - Zone A) : rue Jean-Louis Linquette  
15 appartements livrés le 18/07/2016
- Le Pré-Saint-Gervais (93 - Zone A bis) : 14/16, rue Garibaldi  
10 appartements livrés le 8/09/2016

### Occupation au 30/09/2016

- 81 logements occupés sur 113 livrés.
- Taux d'occupation physique du patrimoine livré : 75,95%
- Taux d'occupation financier (trimestriel) : 80,50%

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 : 6 671 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes au 30 septembre 2016 : 1 605 m<sup>2</sup>

## ■ 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 2016	15/04/2016	0,60 €	0,59 €	0,57 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2016	15/07/2016	0,90 €	0,89 €	0,89 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2016	15/10/2016	1,20 €	1,20 €	1,20 €

(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 2016 pour l'année fiscale 2017. 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%.

## ■ 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 septembre 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 99,99 euros TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2016, 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)).

