



Au 31/12/2017

1 105 associés
75 697 parts

Valeur de réalisation 2016 :
40 792 603 € (538,89 € / part)

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

182 logements

Patrimoine acquis

(en % du prix d'achat)



Société de gestion



Pour tous renseignements :
M. Didier DEGRAEVE - AEW Ciloger
Adresse postale :
22, rue du Docteur Lancereaux
CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8
Tél. : 01 78 40 53 00 - Fax : 01 78 40 66 04
www.aewciloger.com

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 AEW Ciloger est consultable sur son site internet.

Signatory of:



Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, au nom de l'ensemble des collaborateurs de AEW Ciloger, de vous présenter pour 2018 tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

L'année 2017 a établi un record en termes de volume de transactions sur le marché résidentiel ancien avec un chiffre approchant le million de logements échangés (+16% par rapport à 2016). Même si la demande de logements a été moins dynamique au second semestre, elle a été soutenue par des taux d'intérêts toujours très bas (1,56% en moyenne au 3^{ème} trimestre).

Parallèlement, les prix ont augmenté dans la plupart des grandes villes, avec une hausse nationale moyenne de l'ordre de 4% entre septembre 2016 et septembre 2017. Toutefois, cette hausse aurait, selon certains commercialisateurs, perdu de sa vigueur au cours du 4^{ème} trimestre. En attendant des données de marché plus définitives, ces chiffres flatteurs ne doivent cependant pas occulter la réalité de marchés plus difficiles en régions, voire même sur certains marchés franciliens.

Durant l'année 2017, 33 logements de votre SCPI ont été libérés (dont 13 au 4^{ème} trimestre), et 32 ont été livrés. Parallèlement, 16 ont été reloués (dont 12 au 4^{ème} trimestre) et 66 ont été loués une première fois. Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires diminue à 28,6% contre près de 32% en 2016, le taux de votre SCPI s'établit à 18% en 2017.

Au total, au 31 décembre 2017, 6 logements sont à louer, contre 35 en début d'année. La date du 12 mai 2017 est à retenir pour le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail. En conséquence, votre engagement fiscal de conservation des parts de la SCPI pour une durée de 9 ans démarre à compter de cette date, soit jusqu'au 12 mai 2026.

Toujours au 31 décembre 2017, 117 baux, représentant 58% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2017, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Les loyers facturés sur l'année augmentent très nettement par rapport à l'exercice précédent, de 745 789 € à 1 634 080 €. Ces chiffres sont toutefois encore difficilement comparables en phase de livraison du patrimoine. L'année 2018 sera le premier exercice d'exploitation intégrale du patrimoine acquis.

Le taux d'encaissement annuel des loyers est de 97,76%. A ce sujet, il convient de noter que près de la moitié des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique. D'une manière générale, l'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la relocation, des travaux de remise en état ou d'aménagements ont été engagés pour un montant global de 13 578 € (0,18 € par part), soit 0,83% des loyers facturés. Compte tenu des travaux parfois nécessaires et de la durée de préavis d'un mois lors du départ d'un locataire, la durée moyenne de vacance d'un logement du patrimoine est de 2 mois.

Le revenu courant mis en distribution au titre du 4^{ème} trimestre a été porté à 3,60 € par part, soit une distribution annuelle de 12,00 € (5,10 € en 2016).

Le niveau courant de distribution trimestrielle devrait être maintenu à 3,60 € par part en 2018, soit une prévision de distribution annuelle de 14,40 € par part.

Les expertises du patrimoine de votre SCPI réalisées à la fin de l'année 2017 font ressortir une valorisation globale de 40,84 M€, en augmentation de 0,7% à périmètre constant par rapport à 2016.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

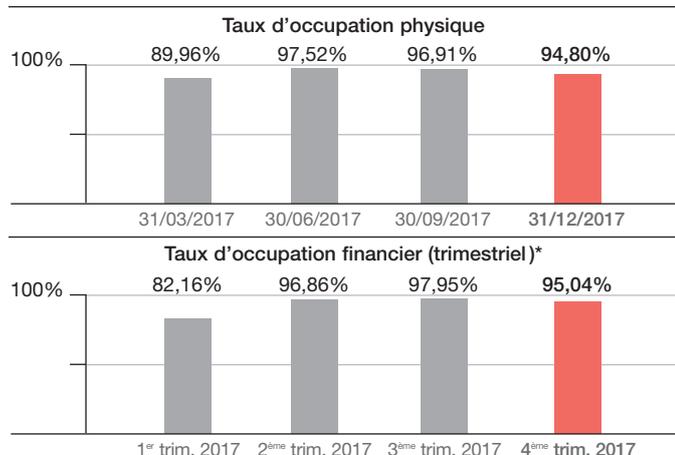


■ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions

Le programme d'investissement a été clôturé le 12 novembre 2015. Les livraisons de patrimoine ont été achevées le 24 février 2017. Depuis le 12 mai 2017, tous les logements acquis ont été loués une première fois. Au terme statutaire de la SCPI, les logements qui composent le patrimoine seront vendus graduellement, à l'expiration du délai d'engagement de location de neuf ans applicable.

Occupation au 31/12/2017



* 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 exclure de logements, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

Superficie totale du patrimoine : 10 384 m²
Surfaces vacantes au 31 décembre 2017 : 605 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 2017	18/04/2017	2,40 €	2,40 €	2,40 €
2 ^{ème} trimestre 2017	17/07/2017	3,00 €	3,00 €	3,00 €
3 ^{ème} trimestre 2017	16/10/2017	3,00 €	3,00 €	3,00 €
4 ^{ème} trimestre 2017	15/01/2018	3,60 €	3,60 €	3,60 €

(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

Déclaration des revenus 2017 et IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2018 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale : imprimé fiscal unique, attestation annuelle, annexe explicative.

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), qui cible le seul patrimoine immobilier, a été substitué à l'impôt sur la Fortune (ISF). Ce nouvel impôt entre en vigueur au 1^{er} janvier 2018, date à laquelle l'ISF est supprimé.

La définition des redevables, le fait générateur (1^{er} janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables de l'ISF.

Le principal changement se situe dans l'assiette de l'impôt, qui couvre l'ensemble des immeubles détenus par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), toujours à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale vous sera communiquée dans le prochain bulletin trimestriel.

■ 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 27 décembre 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, AEW Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier de 101,90 euros TTC au 1^{er} janvier 2018, 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.

■ AEW Ciloger ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS II » (MIF II)

AEW 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 II » mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet (www.aewciloger.com).