



Au 31/03/2016

1 107 associés
75 697 parts

Valeur de réalisation 2015 :
41 003 455 € (541,68 € / part)
(sous réserve d'approbation
par l'assemblée générale)

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

**Patrimoine en cours
de constitution :**
■ 70 logements livrés
■ 112 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 56 88 91 92 - Fax : 01 56 88 92 22
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,

La tendance positive de l'année 2015, avec une reprise des transactions dans l'immobilier ancien, semble se poursuivre en ce début d'année. Plusieurs réseaux nationaux d'agences immobilières font en effet état de transactions en progressions de 9% à 15% entre le 4^{ème} trimestre 2015 et le 1^{er} trimestre 2016. Il faut probablement y voir la conséquence de la baisse des prix enregistrée ces dernières années, combinée avec des taux d'emprunts qui continuent à se contracter (désormais entre 1,15% et 1,85% pour une durée de 15 ans). Les prix resteraient quant à eux stables, avec toutefois des disparités qui se creusent : une augmentation de 1,6% à Paris et de 0,1% en région parisienne, alors que la province enregistrerait une baisse de 0,9%. Cette situation reflète le déséquilibre qui existe encore entre l'offre et la demande : alors qu'il y a 1,3 acheteur pour un vendeur à Paris, ce ratio tombe en dessous de 1 en région parisienne et dans les grandes villes de province.

Après avoir en moyenne reculé de 1,1% en 2015, les loyers continuent de fléchir avec une diminution de 0,8% en janvier et février par rapport à la même période de 2015. Cette baisse est observable dans les deux-tiers des villes de plus de 100 000 habitants.

CILOGER HABITAT 4 a clôturé son programme d'investissement en novembre 2015. Elle est donc maintenant rentrée dans la dernière phase de réception des programmes acquis, dont les livraisons vont s'échelonner jusqu'à la fin de l'année.

Ainsi, durant le trimestre le programme de Villeurbanne représentant 7 appartements a été livré fin janvier dans de bonnes conditions. Ce programme a d'ailleurs rencontré une forte demande locative car les 6 logements réceptionnés ont été loués avant la fin du trimestre. En cumul, 70 appartements sur 7 programmes ont été réceptionnés, soit 38% du nombre de logements acquis.

Au 31 mars 2016, le taux d'occupation financier de votre société s'établit à 89,07%, en nette progression par rapport au début de l'année (74,79%). En effet, durant le trimestre, si 1 appartement a été libéré, 16 appartements ont été loués.

Au dernier jour du trimestre, 5 logements restent à louer, contre 8 en début d'année. Toujours en fin de trimestre, 29 baux, représentant la moitié du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2016, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Les loyers facturés sur le premier trimestre s'établissent à 156 870 € (95 877 € au 4^{ème} trimestre 2015), et présentent un taux d'encaissement de 97,05%.

Un revenu de 0,60 € par part a été mis en distribution au titre du trimestre 2016 (identique à celui du quatrième trimestre 2015). Le niveau de la distribution sera revu trimestriellement au rythme de la livraison des logements et de leur mise en location, et stabilisé lorsque ces phases seront achevées.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2015 se tiendra le vendredi 3 juin 2016 à 14h30 au siège de votre société, 43/47 avenue de la Grande Armée, 75116 PARIS. Vous serez par ailleurs appelés à prendre part au vote relatif au renouvellement du Conseil de surveillance, les mandats de ses membres actuels arrivant à échéance.

Si vous n'avez pas la possibilité de 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 mi-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

- Villeurbanne (69 - Zone B1) : 4, avenue Paul Kruger
7 appartements livrés le 27/01/2016

Occupation au 31/03/2016

- 65 logements occupés sur 70 livrés.
- Taux d'occupation physique du patrimoine livré : 93,22%
- Taux d'occupation financier (trimestriel) : 89,06%

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 : 4 630 m²
Surfaces vacantes au 31 mars 2016 : 290 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 € |

(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%.

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 de l'imposition des produits financiers et des arrondis en découlant, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-dessus.

La trésorerie disponible est entièrement placée en certificats de dépôts émis par une grande banque française. Il faut enfin 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.

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 2015 et ISF

CILOGER vous a adressé mi-avril 2016 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez contacter CILOGER au 01.56.88.91.92 ou par courrier électronique contact-associes@ciloger.com (à compter du 2 mai 2016) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'ISF (patrimoine supérieur à 1,3 million 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 et son paiement au plus tard le 15/06/2016. La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être, selon votre appréciation, la valeur de réalisation au 31/12/2015 qui s'établit à 541,68 € par part.

■ 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 30 mars 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^{er} 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).

