



Au 30/09/2017

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,

Les différents segments des marchés résidentiels sont restés très actifs au premier semestre 2017. Le nombre de transactions de logements anciens dépasse les 920 000 unités en cumul sur douze mois, niveau record, supérieur aux précédents points hauts de 2006 et 2012. La reprise est principalement portée par les taux de crédit habitat qui restent au plus bas, et permettent toujours la solvabilisation de la demande des ménages.

Corolaire, les prix de vente s'inscrivent dans un cycle haussier. Les indicateurs avancés de deux grands réseaux commercialisateurs font état pour les 3 premiers trimestres d'une hausse nationale moyenne comprise entre 2,4% et 3,4%, et entre 5,1% et 6,5% pour Paris. Toutefois, pour ces mêmes réseaux, le léger recul de la surface moyenne achetée (entre 1 et 2 m²) pourrait signifier l'atteinte de la limite du pouvoir d'achat. La Chambre des Notaires note quant à elle une hausse, entre juillet 2016 et juillet 2017, de 4,3% en Ile-de-France et de 6,8% à Paris.

Durant les neuf premiers mois de l'année, 20 logements de votre SCPI ont été libérés, soit un taux de rotation de 11%, et 21 ont été reloués. Parallèlement, suite aux dernières livraisons, 66 premières locations ont été finalisées. Au 30 septembre 2017, 4 logements restent à relouer contre 35 en début d'année.

A cette même date, 112 baux, représentant 56% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2017, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Les loyers facturés sur le troisième trimestre s'établissent à 437 648 € (440 308 € au second trimestre), et présentent un taux d'encaissement de 93,04%.

Au total, les loyers facturés sur les trois premiers trimestres s'établissent à 1 204 332 € contre 500 683 € sur la même période de l'année 2016 : chiffres difficilement encore comparables en phase de livraison du patrimoine. L'année 2018 sera le premier exercice d'exploitation intégrale du patrimoine acquis.

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.

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 partira à compter de cette date, soit jusqu'au 12 mai 2026.

Le revenu courant mis en distribution au titre du troisième trimestre est identique au trimestre précédent, à 3,00 € par part, l'objectif de distribution annuelle est fixé à 12,00 € par part, contre 5,10 € en 2016.

Enfin, nous vous rappelons que AEW Ciloger a quitté l'immeuble du 43 avenue de la Grande Armée. Aussi, nous vous remercions d'adresser désormais toute votre correspondance à l'adresse postale suivante : AEW Ciloger - 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8.

Les numéros de téléphone de vos interlocuteurs habituels demeurent inchangés et notre standard continue de vous accueillir au 01 78 40 53 00.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



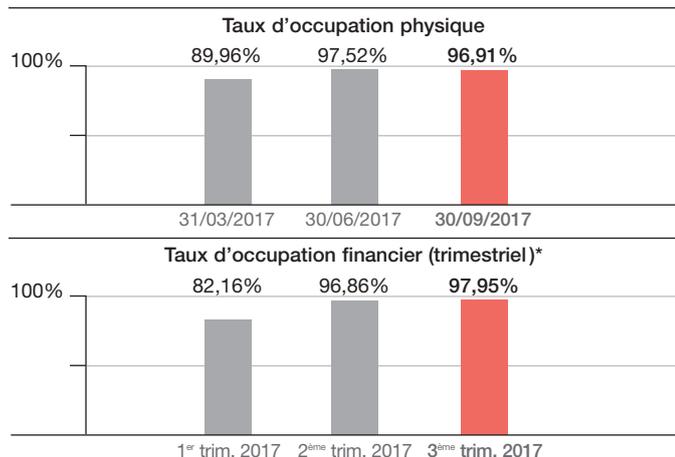
■ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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 30/09/2017



* 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 exclusion 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 30 septembre 2017 : 321 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 € |

(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 d'AEW Ciloger avant le 30 novembre 2017 pour l'année fiscale 2018. Un modèle de demande est disponible auprès d'AEW Ciloger ou sur le site internet www.aewciloger.com.

En revanche, pour ce qui concerne les prélèvements sociaux sur les revenus financiers, AEW 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.

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 27 septembre 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 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.

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

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

