



Au 30/06/2017

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 : 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.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,

Durant la première moitié de l'année, l'activité transactionnelle est restée très dynamique sur le marché immobilier ancien. Plus de 900 000 ventes ont ainsi été constatées à la fin du mois de juin 2017 sur un an glissant, soit une hausse de près de 10% et un record historique. Il faut toutefois tempérer ce record qui ne représente que 2,5% du parc de logements. Par ailleurs, ce chiffre est constitué de fortes disparités : la moitié des ventes sont signées dans les 20 départements les plus dynamiques. Cette hausse des transactions s'accompagne de pressions haussières sur les prix. Le Crédit Foncier anticipe ainsi pour l'année une augmentation des prix de 4% dans toute la France, de 7% à Bordeaux, de 6% à Paris, de 5% à Lille, Marseille et Lyon.

Le 26 juin 2017, les activités des quatre sociétés françaises du groupe AEW (à savoir : CILOGER, AEW EUROPE, AEW EUROPE SGP et NAMI-AEW EUROPE) ont été regroupées au sein d'une unique société de gestion dénommée « AEW Ciloger ». Depuis cette date, la dénomination de la société de gestion de CILOGER HABITAT 4 est donc AEW Ciloger.

Au travers des fonds destinés au grand public, AEW Ciloger gère 22 SCPI et 2 OPCVI grand public, soit près de 6 Mds€ d'actifs, et accompagne environ 85 000 associés dans leurs investissements immobiliers.

Cette restructuration, qui n'aura pas d'impact sur le fonctionnement et la gestion de votre SCPI, a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Durant le premier semestre 2017, 10 logements de votre SCPI ont été libérés. En contrepartie, 77 baux ont été conclus, portant soit sur des premières locations soit sur des relocations. Les 32 logements des deux derniers programmes réceptionnés en février dernier ont tous été loués depuis leurs livraisons. Au 30 juin 2017, 4 logements restent à relouer, contre 35 en début d'année.

Toujours au 30 juin, 111 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 second trimestre s'établissent à 440 308 € (326 376 € au premier trimestre), et présentent un taux d'encaissement de 91,54%.

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.

Consécutivement à l'augmentation des mises en locations, et donc des loyers perçus, un revenu de 3,00 € par part a été mis en distribution au titre du second trimestre (2,40 € au titre du 1^{er} trimestre 2017). L'objectif de distribution annuelle est fixé à 12,00 € par part, contre 5,10 € en 2016.

Enfin, AEW Ciloger vous remercie pour votre participation aux votes lors des assemblées générales de juin (voir rubrique « Vie sociale » au verso), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



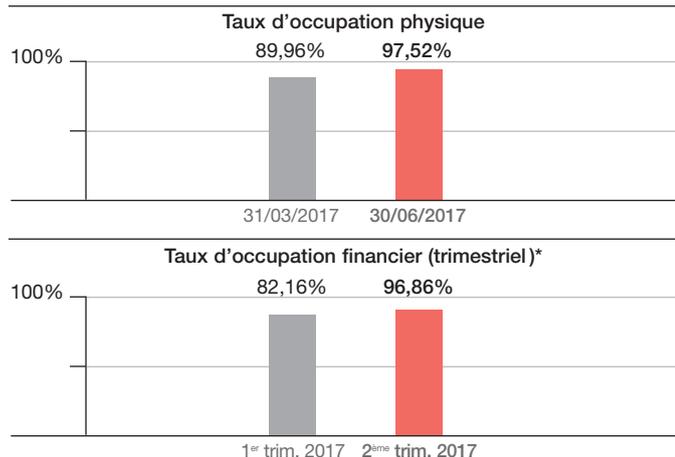
■ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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 30/06/2017



* 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 : 10 393 m²
Surfaces vacantes au 30 juin 2017 : 257 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 €

(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.

■ VIE SOCIALE

Assemblée Générale Ordinaire

L'assemblée générale ordinaire du 8 juin 2017 s'est tenue avec un quorum de 37,78%. Elle a approuvé les sept résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 92,84% à 96,92%. Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 24 du rapport annuel 2016, sur le site internet www.aewciloger.com.

Assemblée Générale Extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire du 22 juin 2017 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 46,82%.

Elle a approuvé les deux résolutions à caractère extraordinaire présentées, dont le texte a été adressé avec le dossier de convocation, avec une large majorité de 90,47% et 91,20%.

■ 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 28 juin 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).

