



RAPPORT ANNUEL

 **AEW** CILOGER

EXERCICE

20
17

**CILOGER
HABITAT 4**

SCPI DE LOGEMENTS
DE TYPE « DUFLOT »

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

Société par Actions Simplifiée au capital
de 828 510 €

Siège social : 22, rue du Docteur
Lancereaux - 75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043 en date
du 10 juillet 2007

Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite
« AIFM »

Président :

Monsieur Robert WILKINSON

Directeurs Généraux Délégués :

Madame Isabelle ROSSIGNOL

Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI CILOGER HABITAT 4

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :

Monsieur Patrick BETTIN

Vice-président :

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

Membres du Conseil :

Monsieur Philippe LABARBE

Monsieur Laurent GALIBERT

Monsieur Philippe SILVA

Monsieur Patrick VITOUX

SCI AAAZ, représentée par Monsieur Serge BLANC

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire :

KPMG SA,

représenté par Monsieur Pascal LAGAND

Suppléant :

KPMG AUDIT FS II

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

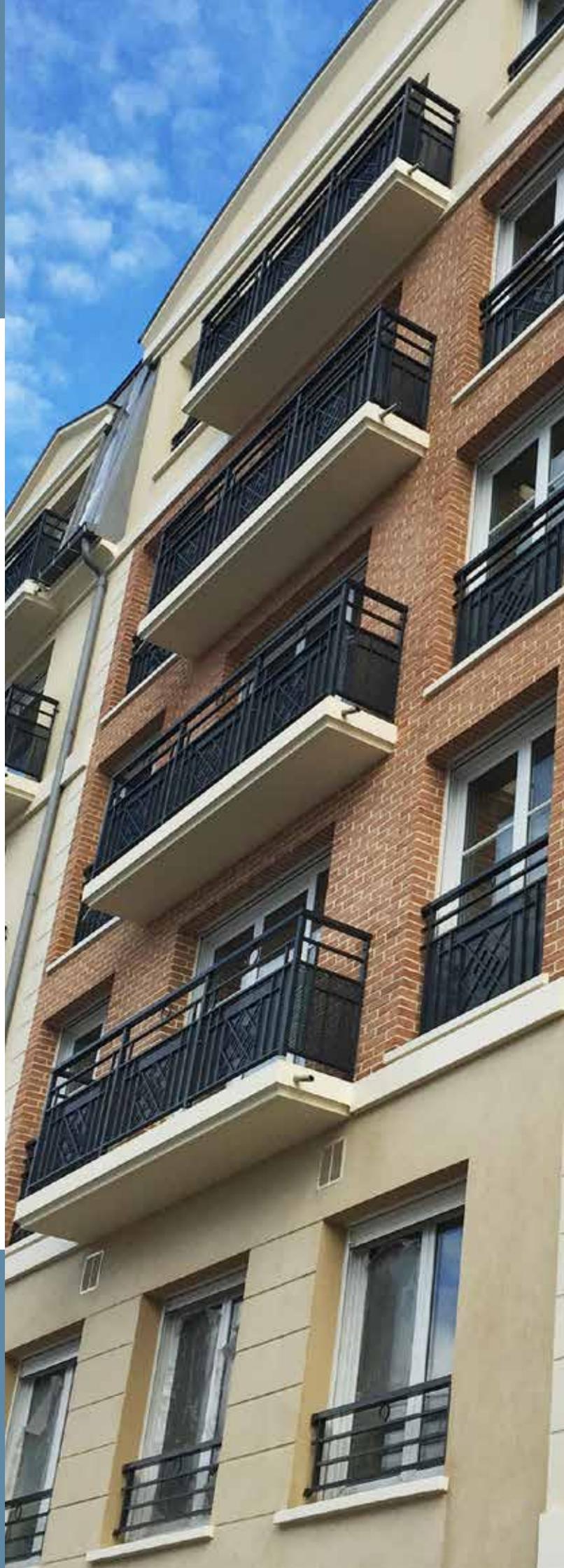
CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

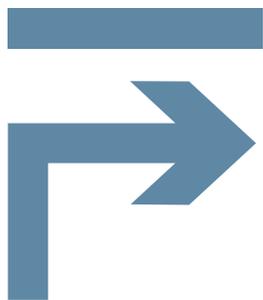
DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

ÉDITORIAL	4
RAPPORT DE GESTION	
Chiffres clés	6
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	10
Le marché des parts	11
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE	
Les comptes	13
L'annexe aux comptes annuels	16
LES AUTRES INFORMATIONS	
L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	21
Informations complémentaires issues de la Directive européenne AIFM	21
ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ AEW Ciloger	22
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	23
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
Le rapport sur les comptes annuels	25
Le rapport spécial	26
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18 JUIN 2018	
Ordre du jour	27
Les résolutions	27





ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de CILOGER HABITAT 4, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2017.

• **L'année 2017 a établi un record en termes de volume de transactions sur le marché résidentiel** ancien avec un chiffre de 968 000 logements échangés (+16 % par rapport à 2016). Même si la demande de logements a été moins dynamique au second semestre, elle a été soutenue tout au long de l'année par des taux d'intérêts toujours très bas (1,5 % en moyenne en décembre 2017). Il faut par ailleurs noter en fin d'année 2017, la résurgence des prêts sur de longues durées (25 ans et plus) plutôt favorables aux primo-accédants.

Parallèlement, les prix ont augmenté dans la plupart des grandes villes, avec une hausse nationale moyenne de l'ordre de 4 % (+8,6 % pour Paris, + 5,9 % pour la région parisienne, +3,5 % pour la province). Toutefois, cette hausse aurait, selon certains commercialisateurs, perdu de sa vigueur au cours du 4^{ème} trimestre.

Concernant le marché résidentiel neuf, l'année 2017 fait état de 158 000 transactions en progression de près de 6 % en un an, avec également un marché qui semble un peu moins dynamique en fin d'année. Les prix continuent en moyenne d'augmenter, de 1,8 % sur un an pour une inflation estimée à 1 %.

Ces chiffres flatteurs, tant sur l'ancien que sur le neuf, ne doivent cependant pas occulter la réalité de marchés plus difficiles en régions, plus particulièrement où l'activité économique est atone, voire sur certains marchés franciliens.

Dans un contexte de stabilité des taux d'intérêt, l'année 2018 pourrait être celle d'un « atterrissage en douceur ». Le Crédit Foncier prévoit ainsi un recul de 7 % dans l'ancien, à 900 000 ventes, et de 8 % dans le neuf.

Il est rappelé que dans une SCPI « fiscale » telle que CILOGER HABITAT 4, l'investissement est effectué dans une optique de détention jusqu'au terme statutaire, et doit donc de ce fait intégrer les cycles immobiliers sur un horizon de long terme.

• **Selon l'observatoire Clameur**, l'activité du marché locatif privé a reculé tout au long de l'année 2017. Le nombre des nouveaux baux signés depuis janvier a diminué de 4,7 % en glissement annuel (-7,2 % depuis 2015).

Ainsi le taux de mobilité résidentielle, proche de 30 % en 2016, s'est contracté à 28,4 % en fin d'année 2017. Le marché ne s'est pas repris à la sortie de l'hiver et le rebond estival de la demande n'a pas eu lieu.

En outre, les loyers de marché ont diminué de 0,1 %, depuis le début de l'année 2017 alors que le rythme de l'inflation a nettement rebondi depuis un an. Hors inflation, les loyers de marché reculent de 1,2 % sur un an.



• **Au cours de ce cinquième exercice, CILOGER HABITAT 4 a procédé aux dernières réceptions des logements acquis en VEFA, et a poursuivi les mises en location.**

- Deux programmes représentant 32 logements ont été réceptionnés dans de bonnes conditions. Au 24 février 2017, les 182 logements constituant le patrimoine de la SCPI sont tous livrés.
- Au 31 décembre 2017, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 40,84 M€. À périmètre constant, c'est-à-dire en excluant les deux livraisons de l'année 2017, l'expertise du patrimoine hors droits progresse de 0,68 %.
- Les logements ont été progressivement sources de revenus fonciers au fur et à mesure de leur livraison et location. 82 baux ont été signés durant l'année. À la clôture de l'exercice, 6 logements, sur les 182 que compte la SCPI, sont disponibles à la location. Le dernier logement à louer une première fois a fait l'objet d'un bail à effet du 12 mai 2017.
- Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation financier est de 95,04 % contre 83,43 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 93,49 % sur l'exercice 2017.
- Parallèlement, le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure excellent à 97,76 %.

- Reflet de l'augmentation progressive des mises en locations, et donc des loyers perçus, le résultat net de l'exercice progresse fortement à 1 009 282 €. En conséquence, le revenu annuel mis en distribution a été porté à 12,00 € par part. Il sera stabilisé en 2018, premier exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine. Parallèlement, le report à nouveau a été conforté à 1,85 € par part.
- La réduction d'impôt « Duflot » est indépendante des revenus versés. Un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt par part de 102,60 € répartie sur neuf ans à compter de son année de souscription.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué
de AEW Ciloger

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

DATE DE CRÉATION	13 juin 2013
TERME STATUTAIRE	18 juin 2028
CAPITAUX COLLECTÉS	45 418 200 €
VALEUR DE RÉALISATION	41 050 312 € (soit 542,30 € par part)
REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART	12 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 105
NOMBRE DE PARTS	75 697
TAUX D'INVESTISSEMENT DES FONDS COLLECTÉS	99,83 %
PATRIMOINE	182 logements
DATE DE LOCATION DU DERNIER APPARTEMENT	12 mai 2017
FIN DE L'ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PARTS	12 mai 2026

GLOBAL	PAR PART
VALEUR COMPTABLE	
41 205 292 €	544,35 €
VALEUR VÉNALE / EXPERTISE	
40 840 000 €	539,52 €
VALEUR DE RÉALISATION	
41 050 312 €	542,30 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	
48 526 849 €	641,07 €

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LIVRAISONS DE L'EXERCICE

Le programme d'investissement de CILOGER HABITAT 4 a été clôturé le 12 novembre 2015 avec près de 7 mois et demi d'avance sur le planning fiscal. Au 31 décembre 2016, 150 logements étaient livrés. Au cours de l'exercice 2017, les livraisons des programmes labellisés BBC acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA) se sont poursuivies et achevées en février.

Durant le premier trimestre 2017, les deux derniers programmes de la SCPI qui était encore en construction, représentant 32 appartements (18 % des logements acquis), ont été livrés dans de bonnes conditions et très peu de réserves.

- Franconville (95 - Zone A) : 18 appartements livrés le 10/02/2017,
- Noisy-le-Sec (78 - Zone A bis) : 14 appartements livrés le 24/02/2017.

Au 24 février 2017, les logements constituant le patrimoine de la SCPI sont donc tous livrés.

Il est composé de logements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation), localisés sur 15 sites, soit :

- 182 logements (177 appartements et 5 maisons)
- 16 T1, 68 T2, 77 T3, 15 T4 et 6 T5 :
- 88 % de logements de 1 à 3 pièces.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Le patrimoine de CILOGER HABITAT 4 est réparti en valeur vénale à 80 % en région parisienne (zones A et A bis Duflot) et 20 % en province (zones A et B1 Duflot).

En matière de zonage, toujours en valeur vénale, le patrimoine est réparti à 84 % en zones A et A bis Duflot et à 16 % en zone B1 Duflot.

Il totalise 10 384 m², localisés à 75 % en région parisienne et 25 % en province.



En % de la valeur vénale

80 % ÎLE-DE-FRANCE
(HORS PARIS)
32 680 000 €

20 % PROVINCE
8 160 000 €

TOTAL
40 840 000 €



En % de la valeur vénale

84 % ZONE A / A BIS
« DUFLOT »
34 430 000 €

16 % ZONE B1 « DUFLOT »
6 410 000 €

TOTAL
40 840 000 €

L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2016	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/2017
FONDS COLLECTES	45 418 200 €	-	45 418 200 €
+ PLUS OU MOINS VALUE SUR CESSION D'IMMEUBLES	-	-	-
+ DIVERS	-	-	-
- COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	- 4 353 123 €	-	- 4 353 123 €
- ACHAT D'IMMEUBLES	- 39 936 369 €	- 1 058 612 €	- 40 994 980 €
+ VENTE D'IMMEUBLES	-	-	-
- FRAIS D'ACQUISITION	-	-	-
- DIVERS ①	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	1 128 709 €	- 1 058 612 €	70 097 €

① Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

CILOGER HABITAT 4 disposait au 31 décembre 2016 d'un solde à investir de 1 128 709 €.

Compte tenu des derniers décaissements relatifs aux investissements engagés, opérés en 2017, le solde au 31 décembre 2017 est de 70 097 €.

99,83 % des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital (fonds collectés – commissions de souscription) ont donc été investis dans des achats d'immeubles.

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La Société CRÉDIT FONCIER EXPERTISE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée générale du 8 juin 2017, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI CILOGER HABITAT 4, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Les programmes livrés en 2014, 2015 et en 2016 ont fait l'objet d'une actualisation d'expertise.

Les programmes livrés en 2017 ont fait l'objet d'une première expertise.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou premières expertises), il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

• **LA VALEUR COMPTABLE** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

• **LA VALEUR DE RÉALISATION** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait CILOGER HABITAT 4 de la vente de la totalité des actifs ;

• **LA VALEUR DE RECONSTITUTION** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

COÛT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	40 994 980 €
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)	40 840 000 €

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES	40 994 980 €	-	-
PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS	-	-	-
AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS	210 312 €	210 312 €	210 312 €
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS	-	40 840 000 €	-
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS	-	-	43 657 960 €
COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE	-	-	4 658 578 €
TOTAL GLOBAL	41 205 292 €	41 050 312 €	48 526 849 €
NOMBRE DE PARTS	75 697	75 697	75 697
TOTAL RAMENÉ À UNE PART	544,35 €	542,30 €	641,07 €

La valeur de reconstitution s'établit à 641,07 € par part, supérieure de 6,9 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

L'assemblée générale ordinaire du 2 juin 2014 a ratifié la nomination par la Société de gestion de Société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion.

→ 8

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2017	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2017	VARIATION EXPERTISE / PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2017	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2016	VARIATION HORS DROITS 2017/2016	VARIATION HORS DROITS 2017/2016 PÉRIMÈTRE CONSTANT
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	32 772 097 €	32 680 000 €	-0,28 %	34 934 920 €	31 464 598 €	3,86 %	0,89 %
PROVINCE	8 222 883 €	8 160 000 €	-0,76 %	8 723 040 €	8 160 000 €	0 %	0 %
TOTAUX	40 994 980 €	40 840 000 €	-0,38 %	43 657 960 €	39 624 598 €	3,07 %	0,68

Au 31 décembre 2017, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 40 840 000 €, en progression de 3,07 % par rapport à l'exercice précédent compte tenu des livraisons de l'année.

À périmètre constant, c'est-à-dire en excluant les deux livraisons de l'année 2017, l'expertise du patrimoine hors droits progresse de 0,68 %.

L'essentiel du patrimoine expertisé (84 %) ayant été livré en 2015 et 2016, la valeur d'expertise est encore globalement inférieure de 0,4 % à son prix de revient.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 6,5 % à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Tous les logements acquis ont été livrés, et 82 baux ont été signés durant l'année. À la clôture de l'exercice, 6 logements, sur les 182 que compte la SCPI, sont

disponibles à la location. Le dernier logement à louer une première fois a fait l'objet d'un bail à effet du 12 mai 2017.

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué le 12 mai 2017. En conséquence, l'engagement fiscal de conservation des parts des associés pour une durée de 9 ans part à compter de cette date, soit jusqu'au 12 mai 2026.

• Selon l'observatoire Clameur, l'activité du marché locatif privé a reculé tout au long de l'année 2017. Le nombre des nouveaux baux signés depuis janvier a diminué de 4,7 % en glissement annuel (-7,2 % depuis 2015).

Ainsi le taux de mobilité résidentielle, proche de 30 % en 2016, s'est contracté à 28,4 % à fin novembre 2017. Le marché ne s'est pas repris à la sortie de l'hiver et le rebond estival de la demande n'a pas eu lieu.

En outre, les loyers de marché ont diminué de 0,1 %, depuis le début de l'année 2017 alors que le rythme de l'inflation a nettement rebondi depuis un an. Hors inflation, les loyers de marché reculent de 1,2 % sur un an. C'est la deuxième fois depuis 1998 que les loyers enregistrent une telle baisse.

Dans 75 % des 20 premières villes les loyers baissent ou augmentent moins vite que l'inflation depuis le début de l'année 2017.

De plus depuis 2013, dans 70 % des villes de plus de 148 000 habitants les loyers de marché ont baissé ou augmenté moins vite que l'inflation : alors que dans les autres villes, la hausse a été contenue, de moins de 1 % dans la plupart des cas.

• Deux programmes de CILOGER HABITAT 4 représentant 32 logements ont été livrés en 2017. Au 24 février 2017, les 182 logements constituant le patrimoine de la SCPI sont tous livrés.

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.

Durant l'année, 33 logements de CILOGER HABITAT 4 ont été libérés. Parallèlement, 16 ont été reloués et 66 ont été loués une première fois.

Au total, au 31 décembre 2017, 6 logements sont à relouer, contre 35 en début d'année.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale 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 d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles.

Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation physique s'élève à 94,80 % contre 77,38 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 94,8 % sur l'exercice, contre 77,38 % en 2016.

Toujours au 31 décembre 2017, le taux d'occupation financier est de 95,04 % contre 83,43 % à la clôture de

l'exercice précédent. Il est en moyenne de 93,49 % sur l'exercice 2017.

Ces taux doivent cependant être relativisés en phase de livraison échelonnée du patrimoine.

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure excellent à 97,76 %. À ce sujet, il convient de noter que près de la moitié des locataires règle leur loyer par prélèvement automatique.

Les loyers facturés sur l'exercice 2017 s'établissent à 1 634 080 € contre 745 789 € en 2016, les deux exercices n'étant pas comparables.

Compte tenu des dernières réceptions de logements effectuées en 2017, l'exercice 2018 sera le premier exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine.

Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont effectuées par des agents immobiliers locaux. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par AEW Ciloger.

D'une manière générale, l'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la relocation dans de bonnes conditions, des travaux de remise en état ou d'aménagements ont été engagés pour un montant total de 18 113 € (0,24 € par part), dont 13 578 € dans des lots privatifs (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.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2016 pour 14 693 €, diminue au 31 décembre 2017 de 4 220 € en valeur nette, pour se fixer à 10 473 €. Dans ce montant, 24 dossiers locatifs (locataires présents et partis) sont provisionnés.

Par ailleurs, 9 dossiers locatifs sont en procédure contentieuse pour un montant global de 1 855 €.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, AEW Ciloger étudie pour chaque nouveau dossier de locataire l'opportunité d'opter au dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés ». Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus fonciers, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Au 31 décembre 2017, 117 baux en cours, représentant 58 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 29 354 €, soit 1,79 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 8 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice pour une créance globale de 17 585 €, dont 10 077 € ont déjà été remboursés sur l'exercice.

Sur les exercices 2015 à 2017, le montant des primes versées est de l'ordre de 44,5 K€, avec en contrepartie des indemnités perçues et une prise en charge de frais de procédure pour environ 45 K€.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Reflet de l'augmentation progressive des mises en locations, et donc des loyers perçus, le résultat net de l'exercice progresse fortement à 1 009 282 €. En conséquence, le revenu annuel mis en distribution a été porté à 12,00 € par part. Il sera stabilisé en 2018. Parallèlement, le report à nouveau a été conforté à 1,85 € par part.

Le résultat de l'exercice s'établit à 1 009 282 €, soit plus du double que l'exercice précédent, les logements étant progressivement sources de revenus fonciers au fur et à mesure de leur livraison et location.

Les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie sont inexistant dans un contexte de taux de placements sécurisés très faibles voire négatifs. De fait, les produits financiers sont passés de 1 733 € en 2016 à 0 € en 2017.

Reflet de l'augmentation des loyers perçus, le revenu trimestriel mis en distribution a pu être progressivement augmenté : 2,40 € par part au premier trimestre, 3,00 € au deuxième et troisième trimestres, et 3,60 € pour le dernier trimestre de l'année 2017.

Au total, le revenu distribué de l'exercice s'élève à 12,00 €, soit près de 2,5 fois celui de l'exercice 2016 (5,10 €).

Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 13,33 €. L'augmentation du résultat a donc également permis de conforter le report à nouveau d'un montant de 1,33 € par part.

Au 31 décembre 2017, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 140 214 €, soit 1,85 € par part. Il représente ainsi une réserve de 1,5 mois de distribution qui permettra de lisser éventuellement les distributions futures.

Le taux de distribution 2017 calculé par rapport au prix de souscription initial est de 2,00 %.

Cette mesure de la performance, notable pour une SCPI de type fiscal à ce stade de son cycle de vie, est donnée à titre indicatif, la nature fiscale de CILOGER HABITAT 4 ne permettant pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

Il faut enfin noter que la réduction d'impôt « Duflot » est indépendante des revenus versés. À compter de l'année de sa souscription à CILOGER HABITAT 4, un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt de 102,60 € par part répartie sur neuf ans à raison d'un neuvième chaque année.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013	2014	2015	2016	2017
PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER	600 €	600 €	-	-	-
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ①	-	0,75 €	0,60 €	5,10 €	12,00 €
PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ②	600 €	600 €	-	-	-
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ③	-	0,13 %	-	-	-
TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ④	-	0,13 %	0,10 %	0,85 %	2,00 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	-0,43 €	0,11 €	0,23 €	0,52 €	1,85 €

① Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

② Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et secondaire organisé pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

③ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

④ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix de souscription de l'augmentation de capital (600 €/part).

LE MARCHÉ DES PARTS

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

	DU 18/07/2013 AU 31/12/2013	DU 01/01/2014 AU 30/06/2014	DU 05/08/2014 AU 31/12/2014	AU 31/12/2015	AU 31/12/2016	AU 31/12/2017
OPÉRATIONS	Société ouverte ①	Société ouverte ②	Société ouverte ③	Société fermée	Société fermée	Société fermée
NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	36 586	51 264	75 697	75 697	75 697	75 697
CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	18 293 000 €	25 632 000 €	37 848 500 €	37 848 500 €	37 848 500 €	37 848 500 €
CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)	21 951 600 €	30 758 400 €	45 418 200 €	45 418 200 €	45 418 200 €	45 418 200 €

① La première augmentation de capital a été ouverte à compter du 18 juillet 2013.

② La première augmentation de capital a été clôturée le 30 juin 2014.

③ La seconde augmentation de capital a été ouverte du 5 août 2014 au 31 décembre 2014.

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 13 juin 2013 / Capital initial : 760 000 € / Nominal de la part : 500,00 €

	2013	2014	2015	2016	2017
MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	18 293 000 €	37 848 500 €	37 848 500 €	37 848 500 €	37 848 500 €
MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	21 951 600 €	23 466 600 €	23 466 600 €	23 466 600 €	23 466 600 €
NOMBRE DE PARTS AU 31/12	33 586	75 697	75 697	75 697	75 697
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	545	1 106	1 107	1 107	1 105
RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	2 100 329 €	2 252 794 €	-	-	-
PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ①	600 €	600 €	-	-	-

① Prix de souscription de l'augmentation de capital.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. En l'absence d'ordres sur les registres de la SCPI, aucun prix d'exécution n'a été déterminé.

Il est rappelé que les associés doivent conserver leurs parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit jusqu'au 12 mai 2026, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

D'une manière générale, dans une SCPI « fiscale », le marché secondaire reste très étroit, et le prix d'exécution ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine. Il résulte plutôt de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal « Duflot » consenti au premier acquéreur.

En l'absence d'ordres sur les registres depuis la création de la SCPI, aucun prix d'exécution n'a été déterminé.

Par ailleurs sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, aucune part n'a été cédée.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	2013	2014	2015	2016	2017
NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	-	-	-	-	-
% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	-	-	-	-	-
DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS ①	-	-	-	-	0
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS EN € HT	-	-	248 €	167 €	0 €

① Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2017	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2017	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2016	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2016
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	40 994 980 €	40 840 000 €	34 331 771 €	34 020 000 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	5 604 598 €	5 604 598 €
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	0 €	0 €	0 €	0 €
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	40 994 980 €	40 840 000 €	39 936 369 €	39 624 598 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0 €	0 €	0 €	0 €
ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
ASSOCIÉS CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	13 037 €	13 037 €	6 912 €	6 912 €
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	57 151 €	57 151 €	39 897 €	39 897 €
AUTRES CRÉANCES	824 539 €	824 539 €	390 553 €	390 553 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-10 473 €	-10 473 €	-14 693 €	-14 693 €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	1 326 186 €	1 326 186 €	2 685 645 €	2 685 645 €
TOTAL III	2 210 440 €	2 210 440 €	3 108 314 €	3 108 314 €
PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €
DETTES				
DETTES FINANCIÈRES	-157 284 €	-157 284 €	-98 236 €	-98 236 €
DETTES D'EXPLOITATION	-1 134 587 €	-1 134 587 €	-1 480 522 €	-1 480 522 €
DETTES DIVERSES	-708 257 €	-708 257 €	-361 552 €	-361 552 €
TOTAL IV	-2 000 128 €	-2 000 128 €	-1 940 309 €	-1 940 309 €
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES COMPTES DE RÉGULARISATION (FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNTS)				
TOTAL V	0 €	0 €	0 €	0 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	41 205 292 €		41 104 373 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ①		41 050 312 €		40 792 603 €

① Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 109 de la partie législative du code monétaire et financier.

(*) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2016	AFFECTATION RÉSULTAT 2016	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2017
CAPITAL				
CAPITAL SOUSCRIT	37 848 500 €		0 €	37 848 500 €
CAPITAL EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION				
PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	7 569 700 €		0 €	7 569 700 €
PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	-4 353 123 €		0 €	-4 353 123 €
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	0 €		0 €	0 €
ÉCART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIF	0 €		0 €	0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
	0 €		0 €	0 €
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
	0 €		0 €	0 €
RÉSERVES				
	0 €		0 €	0 €
REPORT À NOUVEAU	17 287 €	22 009 €		39 296 €
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	0 €	0 €	0 €	0 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	408 063 €	-408 063 €	1 009 282 €	1 009 282 €
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION ①	-386 055 €	386 055 €	-908 364 €	-908 364 €
TOTAL GÉNÉRAL	41 104 373 €	0 €	100 918 €	41 205 292 €

① Y compris l'acompte versé en janvier 2018.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS IMMOBILIERS		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
LOYERS	1 634 080 €	745 789 €
CHARGES FACTURÉES	216 955 €	115 530 €
PRODUIT DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	0 €	0 €
PRODUITS ANNEXES	1 585 €	1 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	11 779 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	0 €	0 €
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	1 864 399 €	861 319 €

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
	31/12/2017	31/12/2016
CHARGES IMMOBILIÈRES		
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	-216 955 €	-115 530 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-18 113 €	-18 461 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-358 435 €	-161 784 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-7 559 €	-14 693 €
DÉPRÉCIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	-601 062 €	-310 468 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	1 263 338 €	550 852 €
PRODUITS D'EXPLOITATION		
REPRISE D'AMORTISSEMENT D'EXPLOITATION		
REPRISE DE PROVISION D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION		
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-220 236 €	-101 222 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-29 820 €	-43 299 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-5 000 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-255 055 €	-144 521 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-255 055 €	-144 521 €
PRODUITS FINANCIERS		
DIVIDENDES DES PARTICIPATIONS NON CONTRÔLÉES		
PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	1 733 €
REPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	0 €	1 733 €
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	0 €	0 €
CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS		
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES		
DÉPRÉCIATIONS		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	0 €	1 733 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 000 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 000 €	0 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	1 000 €	0 €
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	1 009 282 €	408 063 €

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

La présentation du bilan, du compte de résultat, du hors bilan et des annexes a été adaptée en conformité avec le Règlement ANC 2016-03.

CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

Au 1^{er} janvier 2017, en application de ces règlements, les SCPI doivent intégrer les éléments suivants :

- En remplacement de la Provision pour Grosses Réparations (PGR), la Provision pour Gros Entretien (PGE), déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

Seul le passage de la PGR à la PGE pourrait avoir un impact chiffré dans les comptes annuels, dont l'effet serait comptabilisé à l'ouverture de l'exercice en report à nouveau.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années et rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

La nouvelle méthode est calculée de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée et l'impact du changement de méthode à l'ouverture a été comptabilisé en « report à nouveau » à l'ouverture de l'exercice.

- Le résultat des cessions dégage tient compte désormais de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé.

- Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément des placements immobiliers sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital, à défaut de celui-ci, il est réputé égal à son coût d'origine estimé.

La détermination du coût d'acquisition comprend désormais outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :

- les droits de mutation,

- les honoraires ou commissions,
- les frais d'actes liés à l'acquisition,
- les coûts d'emprunts exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.

Le passage de la PGR à la PGE n'a pas eu d'incidence dans les comptes annuels.

La présentation des tableaux pour l'exercice 2016 a été modifiée et suit les nouvelles normes applicables pour une meilleure comparaison des exercices.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition comprenant le prix d'achat et les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

L'ÉVALUATION DE L'EXPERT REPOSE SUR L'UTILISATION DE DEUX MÉTHODES

Méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.

Méthode par capitalisation des revenus : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

La valeur vénale estimée figure par immeuble dans le tableau « Inventaire détaillé du patrimoine immobilier » de cette annexe et s'entend hors droits et hors frais.

INFORMATIONS DIVERSES

PRIME D'ÉMISSION : les frais de constitution de la Société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine sont prélevés en priorité sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés puis après utilisation totale de la prime d'émission, sont enregistrés en charges à répartir et amortis sur cinq ans.

GESTION LOCATIVE : pour l'administration de la SCPI, la Société de gestion perçoit 12 % toutes taxes comprises (10 % hors taxes) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

LOCATAIRES : une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. En l'absence de couverture du bail par l'assurance « Garantie Loyers Impayés », la dépréciation est calculée de la manière suivante :

$$DP = (AL + AC) \times 100 \%$$

DP = dotation à la provision / AL = arriéré de loyer / AC = arriéré de charges

FRAIS DE DÉPLACEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 760 € sur l'exercice.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2017

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	A	B	D	E
RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS +	DIMINUTIONS -	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
CONSTRUCTIONS	34 331 771 €	6 663 210 €	0 €	40 994 980 €
RÉNOVATIONS, RÉFECTIONS, TRAVAUX IMMOBILIERS	0 €			0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	0 €	-	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES	0 €			0 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	5 604 598 €		5 604 598 €	0 €
TOTAL	39 936 369 €	6 663 210 €	5 604 598 €	40 994 980 €

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS +	DIMINUTIONS -	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €			0 €
FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL	0 €	0 €	0 €	0 €
DROITS D'OCCUPATION	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	6 912 €			13 037 €
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS	6 912 €	6 125 €	0 €	13 037 €
TOTAL	6 912 €	6 125 €	0 €	13 037 €

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES AU 31 DÉCEMBRE 2017

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie

d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine à venir au terme.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE DUFLOT 1	TYPE 2	SURFACES EN M²	NB DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACHAT HORS DROITS	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2017	PRIX DE REVIENT 2016
CLAYE-SOUILLY (77) 14, rue de Paris	IDF - B1	M	593	5	11/04/2014	24/06/2014	1 600 000 €		1 600 000 €	1 600 000 €
SARTROUVILLE (78) 79-81, avenue Maurice Berteaux	IDF - A	Ap	434	7	19/05/2014	14/09/2015	1 713 114 €		1 713 114 €	1 713 114 €
SAINT-OUEN L'AUMONE (95) 4, rue Sainte Agnès	IDF - A	Ap	669	15	13/06/2014	18/07/2016	2 479 000 €		2 479 000 €	2 479 000 €
AULNAY-SOUS-BOIS (93) 5, avenue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	595	14	15/10/2014	20/05/2015	2 492 868 €		2 492 868 €	2 492 868 €
DRANCY (93) 81, avenue Henri Barbusse	IDF - A	Ap	833	18	05/11/2014	12/07/2016	3 296 236 €		3 296 236 €	3 296 236 €
MOUVAUX (59) 5-27, rue Régis Corselle	PR - B1	Ap	1 282	16	02/12/2014	19/01/2015	3 624 648 €		3 624 648 €	3 624 648 €
ANNEMASSE (74) 48, avenue de la Gare	PR - A	Ap	910	14	09/12/2014	08/10/2015	3 320 700 €		3 320 700 €	3 320 700 €
LE-PRÉ-SAINT-GERVAIS (93) 60-62, rue Danton	IDF - A bis	Ap	480	9	23/04/2015	02/11/2016	2 684 920 €		2 684 920 €	2 684 920 €
VILLEURBANNE (69) 4, rue Paul Kruger	PR - B1	Ap	364	7	20/05/2014	27/01/2016	1 277 535 €		1 277 535 €	1 277 535 €
MALAKOFF (92) 87, rue Louis Girard	IDF - A bis	Ap	792	16	20/05/2015	15/12/2016	4 321 296 €		4 321 296 €	4 321 296 €
LE-PRÉ-SAINT-GERVAIS (93) 14-16, rue Garibaldi	IDF - A bis	Ap	541	10	01/06/2015	08/09/2016	2 899 260 €	10 187 €	2 909 447 €	2 899 260 €
LE RAINCY (93) 8, rue de l'Eglise	IDF - A	Ap	451	7	26/06/2015	15/12/2015	1 937 580 €		1 937 580 €	1 937 580 €
SARTROUVILLE (78) 150, avenue Maurice Berteaux	IDF - A	Ap	687	12	12/11/2015	29/12/2016	2 684 614 €		2 684 614 €	2 684 614 €
NOISY-LE-SEC (93) 21-25, rue Anatole France	IDF - A	Ap	700	14	20/04/2015	24/02/2017	2 821 800 €		2 821 800 €	
FRANCONVILLE (95) 71-73, rue de la Station	IDF - A	Ap	1 055	18	04/06/2015	10/02/2017	3 831 223 €		3 831 223 €	
TOTAL IMMOBILISATIONS			10 384	182			40 984 794 €	10 187 €	40 994 980 €	34 331 771 €
NOISY-LE-SEC (93) 21, rue Anatole France	IDF - A	Ap			20/04/2015				-	2 539 620 €
FRANCONVILLE (95) 71-73, rue de la Station	IDF - A	Ap			04/06/2015				-	3 064 978 €
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			0	0			-	-	-	5 604 598 €
TOTAL			10 384	182			40 984 794 €	10 187 €	40 994 980 €	39 936 369 €

1 P : Paris IDF : Île-de-France hors Paris PR : Province A - A bis - B1 : Zones Duflot

2 Ap : Appartements M : Maisons

ÉTAT DES CRÉANCES ET DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2017

CRÉANCES	31/12/2017	31/12/2016	DETTES	31/12/2017	31/12/2016
CRÉANCES LOCATAIRES	57 151 €	39 897 €	EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €	INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €	DÉPÔTS REÇUS	157 284 €	98 236 €
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	57 151 €	39 897 €	DETTES FINANCIÈRES	157 284 €	98 236 €
			LOCATAIRES CRÉDITEURS	2 524 €	3 590 €
CRÉANCES FISCALES	0 €	0 €	PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	0 €	0 €	GÉRANTS	0 €	0 €
SYNDICS	819 979 €	390 553 €	FOURNISSEURS	1 132 063 €	1 476 932 €
AUTRES DÉBITEURS	4 560 €	0 €	DETTES FISCALES	0 €	0 €
AUTRES CRÉANCES	824 539 €	390 553 €	DETTES D'EXPLOITATION	1 134 587 €	1 480 522 €
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-10 473 €	-14 693 €	AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	428 663 €	179 442 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-10 473 €	-14 693 €	ASSOCIÉS	279 594 €	182 109 €
			DETTES DIVERSES	708 257 €	361 552 €
TOTAL GÉNÉRAL	871 216 €	415 757 €	TOTAL GÉNÉRAL	2 000 128 €	1 940 309 €

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2017

PROVISIONS	AU 31/12/2016	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2017
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
GROSSES RÉPARATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	14 693 €	7 559 €	11 779 €	0 €	10 473 €
TOTAL	14 693 €	7 559 €	11 779 €	0 €	10 473 €

VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2017

	2017	2016
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RECUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES NON RECUPÉRABLES	158 823 €	54 734 €
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION ^①	-	-
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	20 032 €	9 422 €
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	18 113 €	18 461 €
CHARGES NON RECUPÉRABLES	179 579 €	97 628 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRECOUVRABLES	-	-
DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	7 559 €	14 693 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	384 107 €	194 938 €
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RECUPERABLES		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	28 065 €	13 675 €
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	187 402 €	101 743 €
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	1 487 €	112 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	216 955 €	115 530 €
VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	9 642 €	9 498 €
HONORAIRES EXPERTS IMMOBILIERS	1 284 €	15 000 €
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	12 330 €	12 560 €
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	-	-
COTISATIONS	- 682 €	1 500 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
FRAIS DE CESSION DES IMMEUBLES	-	-
AUTRES FRAIS	7 246 €	4 742 €
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	29 820 €	43 299 €
VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
RÉMUNÉRATION DES CONSEILS	5 000 €	-
CHARGES DIVERSES	-	0 €
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	5 000 €	0 €
VENTILATION DES COMMISSIONS		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	220 236 €	100 386 €
COMMISSIONS GESTION ADMINISTRATIVE	-	836 €
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	-	-
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS	220 236 €	101 222 €

① Le solde de produits de redevances inscrit en "produits des activités annexes" est de 885 € pour l'année 2017

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2017

	31/12/2017	31/12/2016
DÉTTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
ENGAGEMENTS REÇUS		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVAL, CAUTIONS		
CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES	996 855 €	326 448 €

LES AUTRES INFORMATIONS

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2013	% DU TOTAL DES REVENUS	2014	% DU TOTAL DES REVENUS	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	0 €	0 %	1,08 €	1,22 %	2,78 €	81,83 %	9,85 €	99,77 %	21,61 €	99,93 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	0,18 €	0,31 %	2,73 €	3,10 %	0,62 €	18,17 %	0,02 €	0,23 %	0 €	0 %
PRODUITS DIVERS	57,41 €	99,69 %	84,18 €	95,67 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0,01 €	0,07 %
TOTAL	57,59 €	100 %	87,99 €	100 %	3,39 €	100 %	9,87 €	100 %	21,62 €	100 %
CHARGES										
COMMISSIONS DE GESTION	0,01 €	0,01 %	0,46 €	0,52 %	0,42 €	12,39 %	1,34 €	13,55 %	2,91 €	13,46 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	58,00 €	100,73 %	85,10 €	96,72 %	0,51 €	14,92 %	0,57 €	5,80 %	0,45 €	2,08 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	0 €	0 %	0 €	0 %	0,01 €	0,41 %	0,24 €	2,47 %	0,24 €	1,11 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	0 €	0 %	0,24 €	0,27 %	1,64 €	48,49 %	2,14 €	21,65 %	4,74 €	21,90 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	58,01 €	100,74 %	85,80 €	97,51 %	2,58 €	76,21 %	4,29 €	43,47 %	8,33 €	38,54 %
AMORTISSEMENTS NETS										
PATRIMOINE	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
PROVISIONS NETTES										
POUR TRAVAUX	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0,19 €	1,97 %	-0,06 €	-0,28 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0,19 €	1,97 %	-0,06 €	-0,28 %
TOTAL DES CHARGES	58,01 €	100,74 %	85,80 €	97,51 %	2,58 €	76,21 %	4,48 €	45,44 %	8,27 €	38,27 %
RÉSULTAT COURANT	-0,43 €	-0,74 %	2,19 €	2,49 %	0,81 €	23,79 %	5,39 €	54,56 %	13,33 €	61,65 %
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	-0,43 €	-0,74 %	0,32 €	0,36 %	0,12 €	3,88 %	0,29 €	2,94 %	1,33 €	6,15 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	0 €	0 %	0,75 €	0,85 %	0,60 €	17,69 %	5,10 €	51,64 %	12,00 €	55,50 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	0 €	0 %	0,28 €	0,32 %	0,56 €	16,51 %	5,06 €	51,24 %	12,00 €	55,50 %

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et l'article 16 de la directive 2011/61/UE.

AEW Ciloger dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. L'investissement dans une SCPI fiscale permet de bénéficier d'avantage fiscal en contrepartie d'une période de détention déterminée dans la note d'information. Du fait d'un marché secondaire très limité, le souscripteur est informé qu'il ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la SCPI.

Ce type de SCPI est considéré par la réglementation comme étant un fond fermé. À ce titre aucune liquidité n'est assurée et aucun test de liquidité (« Stress test ») n'est réalisé.

LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DU FIA ET LES SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER CES RISQUES

La SCPI CILGER HABITAT 4 investit en immobilier d'habitation dans un marché immobilier concurrentiel, conséquence de la faible diversité des produits de défiscalisation

offerte aux investisseurs. Le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS (AIFM)

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), AEW Ciloger a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de gestion ou des FIA gérés. En conformité avec l'article 22-2 de la Directive AIFM, les informations sont mentionnées dans le rapport annuel de AEW Ciloger, dont un extrait pourra être consulté dans les locaux de AEW Ciloger, à première demande.

EFFET DE LEVIER

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition.

- La méthode dite « brute » : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés

et des crédits baux, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers.

- La méthode dite de « l'engagement » : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

La SCPI CILOGER HABITAT 4 n'a pas recours à l'endettement. Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

LEVIER SELON MÉTHODE BRUTE	97 %
LEVIER SELON MÉTHODE ENGAGEMENT	100 %

EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers des SCPI agissent en tant qu'experts en évaluation immobilière et non en tant qu'experts externes. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes :

- Expert en Évaluation : CRÉDIT FONCIER EXPERTISE,
- Responsabilité à hauteur de 13,5 M€ maximum.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE AEW Ciloger

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE AEW Ciloger

La gérance de la SCPI CILOGER HABITAT 4 est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW Ciloger, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW Ciloger a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW Ciloger établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de AEW Ciloger. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégués.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW Ciloger.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

• **LE CONTRÔLE DE PREMIER NIVEAU**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.

• **LE CONTRÔLE PERMANENT (DEUXIÈME NIVEAU)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.

• **LE CONTRÔLE PONCTUEL (TROISIÈME NIVEAU)**, est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW Ciloger.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18 JUIN 2018

Mesdames, Messieurs

Conformément à l'article 18 des statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur la gestion de la SCPI CILOGER HABITAT 4 au titre de l'exercice 2017.

Depuis le début de l'exercice 2016, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

La dernière réunion, en date du 14 mars 2018, avait pour objet de préparer cette Assemblée générale.

Le 26 juin 2017, le rapprochement des sociétés CILOGER et AEW Europe s'est concrétisé. Depuis cette date, la dénomination de la Société de gestion de notre SCPI est donc AEW Ciloger. Nous avons exprimé l'année dernière, dans notre rapport, notre satisfaction que les équipes qui s'occupent de notre SCPI restent les mêmes.

La Société de gestion nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

LIVRAISON ET ESTIMATION DU PATRIMOINE

Rappelons que les fonds collectés étaient investis en novembre 2015.

Le patrimoine de notre SCPI se compose de 182 logements labellisés BBC représentant :

- 177 appartements et 5 maisons, se décomposant en 16 T1, 68 T2, 77 T3, 15 T4, et 1 T5 (soit 80 % de logements de 2 ou 3 pièces) ;
- 10 384 m², sur quinze sites géographiques distincts comprenant entre 5 et 18 logements (12 en moyenne) ;
- un montant total investi de 40,98 M€, avec des investissements unitaires par site variant entre 1,6 M€ et 4,3 M€, répartis à hauteur de 80 % en zones A et A bis, et 20 % en zone B1 (zones « Duflo »).

Notre patrimoine est fortement localisé en région parisienne, 12 programmes sur 15, soit 80 % des fonds investis. Les 20 % restants étant investis dans le genevois français, la périphérie lyonnaise et dans la banlieue résidentielle de Lille.

La phase de livraison, initiée en 2014, a été poursuivie et achevée durant l'année 2017. Durant cette dernière, deux programmes représentant 32 appartements (18 % des logements) ont été livrés. Ainsi, au 24 février 2017, les 182 logements labellisés BBC de notre SCPI sont livrés.

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2017 font ressortir une valorisation de 40,84 M€, en augmentation de 0,7 % à périmètre constant par rapport à l'année 2016 (c'est à dire en excluant les immeubles livrés en 2017).

Le patrimoine ayant été livré récemment, sa valeur vénale (ou de revente) est encore globalement légèrement inférieure de 0,4 % à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements.

Il faut souligner que l'expertise, réalisée annuellement pour des logements en bloc et occupés, est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle un acquéreur est prêt à nous acheter le bien, et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte de vente.

À l'heure actuelle, et même si la liquidation de notre SCPI est encore très lointaine (le terme statutaire est en juin 2028), les estimations de ventes ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2017 est proche de 542 € pour un prix de souscription à l'origine de 600 €.

Nous ne pourrions faire un point complet sur notre investissement, sans oublier d'y intégrer l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et la liquidation clôturée.

GESTION IMMOBILIÈRE

En 2017, notre SCPI s'est trouvée partiellement dans une phase qui combine d'une part des versements d'acomptes successifs sur les logements toujours en cours de construction, et d'autre part des livraisons, et donc des mises en location progressives du patrimoine.

Au 31 décembre 2017, le nombre de logements loués est de 176 sur 182, soit 97 % des logements. À cette même date, le taux d'occupation financier est à 95,04 %, ce qui peut être jugé comme étant très satisfaisant.

Durant l'exercice, 33 logements se sont libérés, 16 ont été reloués et 66 loués une première fois.

Si à l'échelon national 29 % des locataires ont déménagé en cours d'année, le taux de notre SCPI se situe à 18 %, soit très nettement en deçà.

C'est le 12 mai 2017 que le dernier appartement à louer une première fois a fait l'objet d'un bail. L'engagement de conservation de parts de 9 ans de chaque associé, pour éviter un redressement fiscal, sera donc effectif jusqu'au 12 mai 2026.

Les loyers facturés en 2017 s'établissent à 1 634 080 € contre 745 789 € en 2016.

Ces deux chiffres sont difficilement comparables d'une année sur l'autre en phase de livraison du patrimoine. L'année 2018 sera la première année complète de mise en location de tous nos logements.

Par ailleurs, le recours à un système d'assurance de « loyers impayés » a été poursuivi durant l'exercice. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 117 dossiers locataires représentant près de 60 % du potentiel locatif de notre SCPI. Durant l'année, huit dossiers représentant 17 585 € ont été déclarés en sinistres à l'assureur (pour des cotisations de 29 354 €).

Le Conseil de surveillance a demandé à la Société de gestion d'être extrêmement vigilante sur la présentation de faux dossiers de candidats locataires.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Pour son cinquième exercice social, notre SCPI dégage un résultat de 1 009 282 €, soit 13,34 € par part (+147 % par rapport à 2016). En valeur absolue cela représente un résultat supérieur de 601 K€ à celui de 2016, sans commune mesure, du fait de la mise en location progressive des logements.

Un revenu trimestriel en progression constante a ainsi pu être mis en distribution durant l'année. Au total le revenu distribué en 2017 s'élève à 12,00 € par part, soit plus de deux fois celui de 2016.

Parallèlement, le report à nouveau (réserves) a été consolidé et représente 1,85 € par part.

Il faut noter qu'à ce niveau de distribution, le rendement de la part calculé sur le prix de souscription s'établit à 2 %, cohérent avec le cycle de vie auquel se trouve notre SCPI.

Le Président du Conseil de surveillance vous informe que lorsque nous serons en « vitesse de croisière » en 2018, le rendement de notre SCPI, qui fait partie des préoccupations du conseil, devrait pouvoir s'établir à 2,20 %, taux très satisfaisant pour une SCPI fiscale dans les conditions de marché actuelles. Le Conseil de surveillance s'attache, autant que faire se peut, avec la Société de gestion à maintenir le rendement à ce niveau.

Il convient de rappeler que chaque associé ayant souscrit des parts lors de l'augmentation de capital de CILOGER HABITAT 4 bénéficie d'une réduction d'impôt égale à 18 % de 95 % du montant de sa souscription, répartie sur neuf années. La réduction d'impôt est calculée sur la base de 95 % du montant total de la souscription, soit 570 € multipliés par le nombre de parts souscrites.

Pour conserver cet avantage fiscal, les associés doivent conserver leurs parts jusqu'à ce que tous les logements acquis par la SCPI aient été loués pendant au moins neuf ans, soit jusqu'au 12 mai 2026.

En pratique, compte tenu des différentes phases qui se succèdent (investissements dans des immeubles, construction des immeubles, livraison des logements, mise en location des logements et conclusion de baux sur les logements), les associés devront conserver leurs parts pendant une durée estimée à 15 ans.

MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire organisé, et au 31 décembre aucune part n'est en attente de vente.

Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

Dans ces conditions, nous recommandons aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente, et dans la mesure du possible d'attendre la fin de la liquidation.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'assemblée générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler. Nous remercions la Société de gestion qui nous a permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges transparentes et sincères fort appréciées et qui a répondu à toutes nos interrogations.

Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées.

Pour le Conseil de surveillance

Patrick BETTIN
Président du Conseil de surveillance

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

À l'assemblée générale de la S.C.P.I.

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier CIOGER HABITAT 4 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

• **RÉFÉRENTIEL D'AUDIT** : Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

• **INDÉPENDANCE** : Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changements de méthodes comptables » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du Règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert

immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation

et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

• il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 18 mai 2018
KPMG S.A.

Pascal LAGAND
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

À l'Assemblée générale de la S.C.P.I.,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société de gestion AEW Ciloger :

Conformément à l'article 17 des statuts, votre S.C.P.I. verse à la Société de gestion AEW Ciloger les rémunérations suivantes :

• Une commission de souscription, fixée à 8 % hors taxe du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux.

Au titre de 2017, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de souscription.

• Une commission de gestion, fixée à 10 % hors taxe des produits locatifs hors taxe encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour l'administration et la gestion du patrimoine. Au titre de 2017, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 220 236 €.

Paris La Défense, le 18 mai 2018
KPMG S.A.

Pascal LAGAND
Associé

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18 JUIN 2018

ORDRE DU JOUR

1. Lecture :

- du rapport de la Société de gestion
- du rapport du Conseil de surveillance
- des rapports du Commissaire aux comptes

2. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et quitus à donner à la Société de gestion.

3. Approbation des conventions réglementées.

4. Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.

5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.

6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.

7. Affectation du résultat.

8. Pouvoir aux fins de formalités.

9. Questions diverses.

LES RÉOLUTIONS

PREMIÈRE RÉOLUTION

Après avoir entendu le rapport de la Société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée générale approuve les comptes de l'exercice 2017 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la Société de gestion AEW Ciloger.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 41 205 291,75 €, soit 544,35 € pour une part.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 41 050 311,65 €, soit 542,30 € pour une part.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 48 526 849,17 €, soit 641,07 € pour une part.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 1 009 282,40 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 39 296,04 €, forme un revenu distribuable de 1 048 578,44 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 908 364,00 €,
- au report à nouveau, une somme de 140 214,44 €.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et, de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.

CILOGER HABITAT 4

Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 37 848 500 €
793 761 263 RCS PARIS

La note d'information prévue aux articles
L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers
le visa SCPI n° 13-17 en date du 5 juillet 2013



Société de gestion de portefeuille
Société Par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dites « AIFM »

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 Paris

contact-associes@eu.aew.com

Tél. : 01 78 40 53 00

www.aewciloger.com

Signatory of:

