



SCPI
DE LOGEMENTS
DE TYPE
« DUFLOT »

RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2016



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION CILOGER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 450 000 euros
Siège social : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS
Agrément AMF 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

DIRECTOIRE

Président : Madame Isabelle ROSSIGNOL
Directeur financier : Monsieur Philippe SILVA

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Robert WILKINSON
Vice-président : Monsieur Raphaël BRAULT
Membres du Conseil :
Madame Mireille CHETIOUI
Monsieur Serge BATAILLIE

SCPI CILOGER HABITAT 4

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Patrick BETTIN
Vice-président : Monsieur Jean-Pierre BARBELIN
Membres du Conseil :
Monsieur Philippe LABARBE Monsieur Patrick VITOUX
Monsieur Laurent GALIBERT SCI AAAZ
Monsieur Philippe SILVA

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : KPMG SA, représenté par Monsieur Pascal LAGAND
Suppléant : KPMG Audit FS II

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

FONCIER EXPERTISE

DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION		ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER	
Éditorial	page 1		
Chiffres clés	page 3		page 19
Le patrimoine immobilier	page 3	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	page 20
Les résultats et la distribution	page 8		
Le marché des parts	page 9	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE		Le rapport sur les comptes annuels	page 22
Les comptes	page 10	Le rapport spécial	page 23
L'annexe aux comptes annuels	page 13	LES RÉOLUTIONS	page 24
LES AUTRES INFORMATIONS			
L'évolution par part des résultats financiers	page 17		



ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes du quatrième exercice de CILOGER HABITAT 4, qui s'est clos le 31 décembre 2016.

- En 2016 un volume de ventes exceptionnel dans l'ancien a permis d'atteindre un record à 845 000 logements, avec une progression annuelle de l'ordre de 8% de ménages acquéreurs.

Une nette amélioration du moral des ménages depuis l'été 2016 (+ 5 points environ) et un environnement de taux au plus bas, 1,34% en moyenne au quatrième trimestre toutes durées confondues, ont permis des achats sur des temps d'emprunts longs et pour des surfaces plus importantes (près de 20 ans et 85 mètres carrés en moyenne). La remontée des taux d'intérêts de crédits immobiliers en fin d'année, certes très modérée, n'a pas freiné les décisions d'achats mais les a plutôt accéléré par crainte d'une remontée plus accentuée.

Par ailleurs la part des primo-accédants, en constante progression depuis 2012, a représenté pour la première fois 40% des ventes.

L'évolution des prix se limite à + 1,7% par rapport à 2015 mais reste très contrastée entre des grandes villes dynamiques et des régions où une légère baisse reste durable. En Ile-de-France la hausse du prix des appartements se concentre à Paris mais impacte aussi la petite (+ 4,5%) et grande couronne (+ 4%), seule la Seine-Saint-Denis étant en baisse dans la région (- 3%).

La hausse de l'activité touche aussi le neuf, avec des réservations de logements en augmentation de 21% en 2016 après 16% en 2015, qui atteint son plus haut niveau depuis 2010 avec près de 150 000 logements.

Cette tendance est alimentée par les achats des investisseurs dans le cadre du dispositif fiscal dit « Pinel » avec 60 000 logements vendus, des taux d'emprunts extrêmement bas et donc attractifs, et le dispositif du prêt à taux zéro. Cette hausse de l'activité, observable également sur ventes de maisons individuelles jusque-là en berne (+ 18%), s'accompagne d'une augmentation moyenne

des prix de 2,5% (2,2% pour l'Ile-de-France et 1,8% pour la province). 369 500 nouveaux logements ont été mis en chantier dans l'année. Ce chiffre est toujours loin de l'objectif affiché de 500 000, mais il représente près de 10% de plus qu'en 2015, dont 72 300 en Ile-de-France.

Pour 2017, les incertitudes liées au contexte économique général, à la remontée des taux d'intérêts directeurs, aux élections de l'année et à leurs éventuelles implications fiscales rendent difficile une évaluation précise. Néanmoins un tout début d'année très dynamique, soutenu par des taux qui restent malgré tout bas, laisse prévoir un premier semestre positif puisque adossé à de nombreuses finalisations de transactions et envisager une année stable par rapport à 2016.

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, avec un taux de mobilité des locataires proche de 30% en 2016, l'activité du marché locatif privé s'est repliée, après une année 2015 de forte reprise (+ 12%). Toutefois, un tel taux de mobilité revient à dire que près d'un appartement sur trois aurait changé d'occupant.

Cette mobilité est alimentée par la démographie, par un meilleur moral des ménages, qui envisagent à nouveau de déménager, et par le dynamisme de l'accession à la propriété qui libère des logements à louer.

Après une année de contraction (- 1,1% en 2015), les loyers sont repartis à la hausse en 2016 (+1%). Cela étant, depuis 2013, la hausse des loyers de marché (+ 0,4% en moyenne) est systématiquement inférieure à l'inflation (+ 0,6% en moyenne).





ÉDITORIAL

- Avec une collecte nette de 5,6 Mds€ en 2016, en progression de 30% par rapport à l'année 2015, les SCPI affichent un nouveau record depuis leur création il y a une quarantaine d'années. Amorcée en 2010, cette montée en puissance confirme leur attractivité remarquable et leur dynamisme.

La progression de la collecte concerne essentiellement les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 4,63%, favorable par rapport aux placements à capital garanti. Elles enregistrent un montant de collecte nette de 5,3 Mds€ (+ 31% par rapport à 2015). A noter que les SCPI à dominante bureaux représentent à elles seules 3,1 Mds€.

Impulsée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 15% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 43,5 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 15 Mds€ il y a 10 ans.

Il faut également souligner la même tendance pour les OPCI « grand public » qui ont collecté 4 Mds€ en 2016, soit une hausse de 66% par rapport à 2015, et qui représentent désormais une capitalisation proche de 9 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse les 50 Mds€, ce qui place la France au second rang européen, derrière l'Allemagne.

- Au cours de ce quatrième exercice, CILOGER HABITAT 4 a poursuivi la réception des logements acquis et leur mise en location progressive.

- Les livraisons des programmes labellisés BBC acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA) se sont poursuivies. Sept programmes représentant 87 appartements ont été réceptionnés dans de bonnes conditions. Au 31 décembre 2016, 150 logements ont été réceptionnés, et 32, encore en cours de construction, seront livrés durant le premier trimestre 2017.

- Les logements ont été progressivement sources de revenus fonciers au fur et à mesure de leur livraison et location. A la clôture de l'exercice, 35 appartements sont disponibles à la location, très majoritairement livrés à la fin de l'année.

- Reflet de l'augmentation progressive des mises en locations, et donc des loyers perçus, les produits de l'activité immobilière représentent la quasi-totalité des produits, et le résultat net de l'exercice progresse fortement à 408 063 €. En conséquence, le revenu annuel mis en distribution a été porté à 5,10 € par part. Parallèlement, le report à nouveau (réserves) a été conforté à 0,52 € par part. La distribution sera stabilisée lorsque les mises en locations seront achevées.

- La réduction d'impôt « Duflot » est indépendante des revenus versés. Pour l'année 2016, 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
Président du Directoire de CILOGER



CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2016

- Date de création :	13 juin 2013
- Terme statutaire :	18 juin 2028
- Capitaux collectés :	45 418 200 €
- Valeur de réalisation :	40 792 603 € soit 538,89 € par part
- Revenu brut distribué par part :	5,10 €
- Nombre d'associés :	1 107
- Nombre de parts :	75 697
- Patrimoine en cours de constitution :	182 logements 150 logements livrés 32 logements en cours de construction
- Taux d'investissement des fonds collectés	99,80%

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	41 104 373	543,01
Valeur vénale / expertise	39 624 598	523,46
Valeur de réalisation	40 792 603	538,89
Valeur de reconstitution	47 721 220	630,42

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 2015, 63 logements étaient livrés. Au cours de l'exercice 2016, les livraisons des programmes labellisés BBC acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA) se sont poursuivies.

Au début de l'exercice 2016, 63 logements étaient livrés, soit 35% des 182 logements acquis.

Au cours de l'exercice 2016, sept programmes de la SCPI, représentant 87 appartements (48% des logements acquis), ont été livrés dans de bonnes conditions et très peu de réserves.

- Villeurbanne (69 - Zone B1) : 7 appartements livrés le 27/01/2016
- Drancy (93 - Zone A) : 18 appartements livrés le 12/07/2016
- Saint-Ouen-l'Aumône (95 - Zone A) : 15 appartements livrés le 18/07/2016
- Le Pré-Saint-Gervais (93 - Zone A bis) : 10 appartements livrés le 8/09/2016
- Le Pré-Saint-Gervais (93 - Zone A bis) : 9 appartements livrés le 2/11/2016
- Malakoff (92 - Zone A bis) : 16 appartements livrés le 15/12/2016
- Sartrouville (78 - Zone A) : 12 appartements livrés le 29/12/2016

A la clôture de l'exercice 150 logements sont donc livrés, soit 82% des logements acquis.

Le solde des logements acquis, deux programmes représentant 32 appartements, sera intégralement livré durant le premier trimestre 2017.



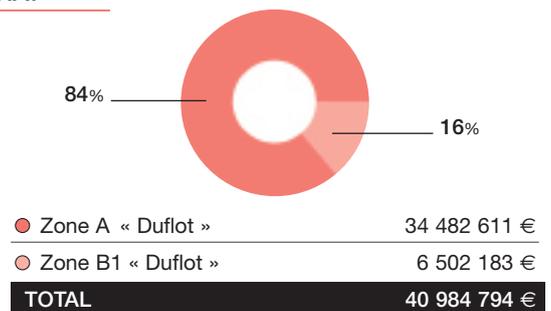
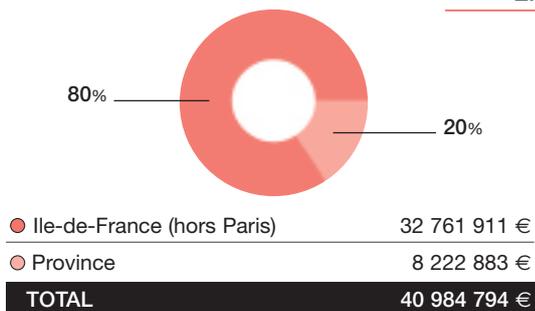
LE PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

A l'issue des investissements en voie future d'achèvement réalisés durant les exercices 2014 et 2015, le patrimoine de CILOGER HABITAT 4 est réparti en valeur d'achat à 80% en région parisienne hors Paris et 20% en province.

En matière de zonage, toujours en valeur d'achat, le patrimoine est réparti à 84% en zones A et A bis, et à 16% en zone B1. Il totalise 10 393 m², localisés à 75% en région parisienne et 25% en province.

EN % DU PRIX D'ACHAT



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

- 182 logements :
- 5 maisons livrées,

- 145 appartements livrés,
- 32 appartements en cours de construction,
- 16 T1, 68 T2, 77 T3, 15 T4 et 6 T5 :
- 88% de logements de 1 à 3 pièces.

L'EMPLOI DES FONDS En euros

	Total au 31/12/2015	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	45 418 200	-	45 418 200
+ Plus ou moins-values sur cession d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 4 353 123	-	- 4 353 123
- Achat d'immeubles	- 26 815 518	- 13 120 851	- 39 936 369
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers ⁽¹⁾	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	14 249 559	- 13 120 851	1 128 709

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

CILOGER HABITAT 4 dispose, au 31 décembre 2016 d'un solde à investir de 1 128 709 €. Cependant, compte tenu des décaissements à venir sur les investissements réalisés en VEFA, le solde réellement disponible est de 80 284 €.

A cette même date, 99,80% des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital (Fonds collectés - commissions de souscription) ont été investis dans des achats d'immeubles (acomptes versés + solde des acomptes à verser).



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La Société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et pour quatre ans par l'Assemblée générale constitutive du 14 juin 2013, 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 et en 2015 ont fait l'objet d'une actualisation d'expertise.

Les programmes livrés en 2016 ont fait l'objet d'une première expertise.

Le patrimoine en cours de construction et non livré à la fin de l'exercice n'a pas fait l'objet d'expertise: les valeurs vénales retenues sont identiques aux acomptes versés hors droits.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou premières expertises) et des acomptes versés, 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	39 936 369		
Valeur comptable nette	39 936 369		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	39 624 598		
En euros		Valeur comptable	Valeur de réalisation
			Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	39 936 369		
- Provisions pour grosses réparations	-		
- Autres éléments d'actifs	1 168 005	1 168 005	1 168 005
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		39 624 598	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			41 971 978
- Commission de souscription théorique			4 581 237
TOTAL GLOBAL	41 104 373	40 792 603	47 721 220
NOMBRE DE PARTS	75 697	75 697	75 697
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	543,01	538,89	630,42

La valeur de reconstitution s'établit à 630,42 € par part, supérieure de 5,07% 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.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016

	Prix de revient au 31/12/2016 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2016 en euros	Variation Expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2016 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2015 en euros	Variation hors droits 2016/2015 en %
Ile-de-France (hors Paris)	31 713 486	31 464 598	- 0,78	33 248 938	18 750 703	67,80
Province	8 222 883	8 160 000	- 0,76	8 723 040	7 985 905	2,18
TOTAUX	39 936 369	39 624 598	- 0,78	41 971 978	26 736 608	48,20

Au 31 décembre 2016, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 39 624 598 € (34 020 000 € pour les immeubles livrés et 5 604 598 € pour les immeubles en cours de construction).

L'essentiel du patrimoine expertisé ayant été livré en 2015 et 2016 (145 logements sur 150 expertisés), la valeur d'expertise est encore globalement inférieure de 0,78% à son prix de revient.

L'évaluation des cinq programmes livrés en 2014 et 2015 est restée globalement parfaitement stable.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 5,1% à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'année 2016, 87 logements ont été livrés, et 73 baux ont été signés. A la clôture de l'exercice, 35 logements sont disponibles à la location, dont 28 ont été livrés durant les quinze derniers jours de décembre.

Selon l'observatoire Clameur, avec un taux de mobilité des locataires proche de 30% en 2016, l'activité du marché locatif privé s'est repliée, après une année 2015 de forte reprise (+ 12%). Toutefois, un tel taux de mobilité revient à dire que près d'un appartement sur trois aurait changé d'occupant.

Cette mobilité est alimentée par la démographie, par un meilleur moral des ménages, qui envisagent à nouveau de déménager, et par le dynamisme de l'accession à la propriété qui libère des logements à louer.

Après une année de contraction (- 1,1% en 2015), les loyers sont repartis à la hausse en 2016 (+ 1%).

Dans 25 villes de plus de 100 000 habitants, la hausse dépasse 1,5%, comme à Mulhouse (+ 2,7%), Nice (+ 2,3%), Rennes, Rouen, Marseille (+ 2%), Bordeaux et Besançon (+ 1,8%), Le Havre, Saint-Denis, Nancy (+ 1,7%). A Paris, en dépit de l'encadrement des loyers, les loyers augmentent de + 1%.

Cela étant, depuis 2013, la hausse des loyers de marché (+ 0,4% en moyenne) est systématiquement inférieure à l'inflation (+ 0,6% en moyenne).

Dans ce contexte, les professionnels commencent à s'alarmer d'une éventuelle pénurie de biens à louer. D'après l'observatoire Clameur, il existe une sévère crise quantitative de l'offre locative, notamment à Lille et Paris, du fait de la faiblesse de la construction mais aussi de « l'encadrement des loyers », en vigueur à Paris depuis le 1^{er} août 2015 et annoncé à Lille pour début 2017.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) du Grand Paris a estimé, dans un communiqué publié le 14 novembre, que 13% des mandats de gestion confiés par les propriétaires à ses adhérents s'étaient volatilisés depuis le 1^{er} août 2015 : dans 53% des cas pour cause de vente, sinon pour passage à la location touristique, type Airbnb par exemple (23%).

La plupart des adhérents ont avoué avoir vendu leur logement destiné à la location pour acheter à l'étranger ou réinvestir en petite couronne parisienne.

Pour l'association Consommation logement et cadre de vie (CLCV), « il est encore trop tôt pour établir que l'encadrement des loyers a un effet sur l'offre ».

Sept programmes de CILOGER HABITAT 4 représentant 87 appartements ont été livrés en 2016.

Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires est élevée, 11 logements de CILOGER HABITAT 4 (7% des logements livrés) ont été libérés durant l'année 2016, et 73 ont été reloués. Au total, au 31 décembre 2016, 35 logements sont à relouer, dont 28 ont été livrés dans la dernière quinzaine de ce même mois.

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 CILOGER.

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 facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles.

Au 31 décembre 2016, le taux d'occupation physique s'élève à 77,38%, et le taux d'occupation financier est de 83,43%. Calculé sur l'ensemble de l'année, ce dernier taux s'établit à 85,83%.

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

Parallèlement, le taux d'encaissement des loyers du dernier trimestre est de 90,56%.

Les loyers facturés sur l'exercice 2016 s'établissent à 745 789 € contre 186 603 € en 2015, les deux exercices n'étant pas comparables.

Le montant provisionné pour les créances douteuses a fait l'objet au 31 décembre 2016 d'une première dotation de 14 693 €, représentant 14 créances locatives (locataires présents ou partis).

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, 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 2016, 63 baux en cours, représentant 70% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 12 598 €, soit 1,68% de l'ensemble des loyers facturés. Les impayés de 5 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, et seront pris en charge à hauteur de 10 798 euros.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Reflet de l'augmentation progressive des mises en locations, et donc des loyers perçus, les produits de l'activité immobilière représentent désormais près de 100% des produits, et le résultat net de l'exercice progresse fortement à 408 063 €. En conséquence, le revenu annuel mis en distribution a été porté à 5,10 € par part. Il sera stabilisé lorsque les livraisons et mises en locations seront achevées. Parallèlement, le report à nouveau a été conforté à 0,52 € par part.

Les logements sont progressivement sources de revenus fonciers au fur et à mesure de leur livraison et location. Les produits de l'activité immobilière représentent la quasi-intégralité des produits (99,8%). Les revenus financiers sécurisés tirés du placement de la trésorerie se sont considérablement réduits, l'assiette de placement se réduisant au fur et à mesure des paiements des acomptes sur les programmes acquis en état futur d'achèvement, et dans un contexte de taux très faibles voire négatifs. De fait, les produits financiers sont passés de 41 437 € en 2015 à 1 733 € en 2016.

Le résultat de l'exercice s'établit à 408 063 €, en forte augmentation par rapport à l'exercice précédent (54 259 €), compte tenu de la mise en location progressive du patrimoine.

Reflet de l'augmentation des loyers perçus, le revenu trimestriel mis en distribution a pu être progressivement

augmenté : 0,60 € par part au premier trimestre, 0,90 € au deuxième, 1,20 € au troisième et 2,40 € pour le dernier trimestre de l'année 2016.

Au total, le revenu distribué en 2016, s'élève à 5,10 € soit un peu plus de huit fois celui de l'exercice 2015.

Le niveau de la distribution sera stabilisé lorsque les livraisons et la mise en location des logements seront achevées.

La distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 5,39 €. L'augmentation du résultat a donc également permis de conforter le report à nouveau à hauteur de 0,29 € par part.

Au 31 décembre 2016, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 39 296 €, soit 0,52 € par part. Il représente une réserve qui permettra de lisser éventuellement les distributions futures.

Le taux de distribution 2016, calculée par rapport au prix de souscription initial est de 0,85%. Cette mesure de la performance 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. A compter de l'année de sa souscription à CILOGER HABITAT 4, un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt de 102,60 euros par part répartie sur neuf ans à raison d'un neuvième chaque année.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART En euros

	Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements (1)	Prix acquéreur moyen de l'année (2)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (3)	Taux de distribution sur prix de souscription en % (4)	Report à nouveau cumulé par part
2013	600,00	-	600,00	-	-	- 0,43
2014	600,00	0,75	600,00	0,13%	0,13%	0,11
2015	-	0,60	-	-	0,10%	0,23
2016	-	5,10	-	-	0,85%	0,52

(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 En euros

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Du 18/07/2013 au 31/12/2013	Société ouverte (1)	36 586	18 293 000	21 951 600
Du 01/01/2014 au 30/06/2014	Société ouverte (2)	51 264	25 632 000	30 758 400
Du 05/08/2014 au 31/12/2014	Société ouverte (3)	75 697	37 848 500	45 418 200
Au 31/12/2015	Société fermée	75 697	37 848 500	45 418 200
Au 31/12/2016	Société fermée	75 697	37 848 500	45 418 200

(1) Le capital a été ouvert à compter du 18 juillet 2013

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

(3) Une seconde augmentation de capital a été ouverte du 5 août 2014 au 31 décembre 2014

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL En euros

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

	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 (1)
2013	18 293 000	21 951 600	33 586	545	2 100 329	600,00
2014	37 848 500	23 466 600	75 697	1 106	2 252 794	600,00
2015	37 848 500	0	75 697	1 107	-	600,00
2016	37 848 500	0	75 697	1 107	-	600,00

(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 chaque associé doit conserver ses parts pendant une période d'au moins neuf ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi et l'annulation de l'intégralité de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription.

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.

La rémunération de la société de gestion reçue au titre de l'exercice 2016 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à des successions (rémunération fixe forfaitaire par dossier).

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CÉSSIONS En euros

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2013	-	-	-	-
2014	-	-	-	-
2015	-	-	-	248
2016	-	-	-	167

(1) Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	34 331 771	34 020 000	14 688 910	14 610 000
Immobilisations en cours	5 604 598	5 604 598	12 126 608	12 126 608
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	39 936 369	39 624 598	26 815 518	26 736 608
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	6 912	6 912	2 312	2 312
Créances				
Locataires et créances rattachées	39 897	39 897	11 114	11 114
Autres créances	390 553	390 553	164 017	164 017
Provisions pour dépréciation des créances	- 14 693	- 14 693	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	2 685 645	2 685 645	14 932 828	14 932 828
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 98 236	- 98 236	- 37 157	- 37 157
Dettes d'exploitation	- 1 842 073	- 1 842 073	- 806 268	- 806 268
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	1 168 005	1 168 005	14 266 847	14 266 847
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	41 104 373		41 082 365	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		40 792 603		41 003 455



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
Capital				
Capital souscrit	37 848 500	-	-	37 848 500
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	7 569 700	-	-	7 569 700
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	- 4 353 123	-	-	- 4 353 123
Primes de fusion	-	-	-	-
Écarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles				
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	8 446	8 841	-	17 287
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	408 063	408 063
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 386 055	- 386 055
Résultat de l'exercice précédent	54 259	- 54 259	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 45 418	45 418	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	41 082 365	-	22 009	41 104 373

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2017



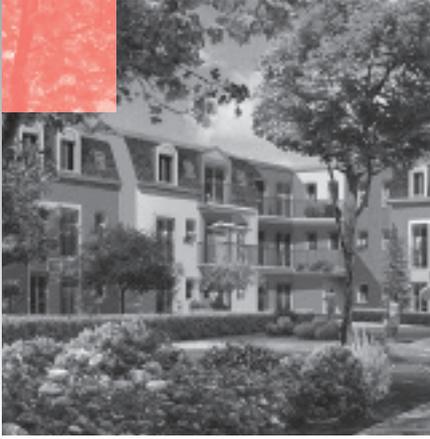
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
PRODUITS				
Produits de l'activité immobilière		861 318		205 439
Produits de l'activité immobilière	861 318		205 439	
- Loyers	745 789		186 603	
- Charges facturées	115 530		18 835	
Produits des activités annexes	-		-	
Autres produits d'exploitation		1		-
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	-		-	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	1		-	
Produits financiers		1 733		41 437
Produits exceptionnels		-		-
TOTAL DES PRODUITS		863 052		246 876
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		863 052		246 876

	31/12/2016		31/12/2015	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
CHARGES				
Charges immobilières		295 775		130 335
- Charges ayant leur contrepartie en produits	115 530		18 835	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	18 461		927	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	161 784		110 573	
Charges d'exploitation		159 214		62 282
- Rémunération de la société de gestion	101 222		28 263	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	43 300		34 019	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	14 693		-	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	-		-	
Charges financières		-		-
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		454 989		192 617
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		408 063		54 259
TOTAL GÉNÉRAL		863 052		246 876



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du CRC du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI.

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 (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement CRC n° 2004-06, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

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.

Le patrimoine immobilier acquis en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) n'a pas fait l'objet d'une estimation.

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 12.00% 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 262 euros sur l'exercice.

- **Engagements hors bilan** : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 326 448 € et le solde des acomptes à verser sur les opérations de VEFA s'établit à 1 048 425 euros.



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ En euros

	Cumul brut au 31/12/2015	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2016
- Terrains et constructions	14 688 910	1 507 251	-	18 135 610	34 331 771
- Agencements et installations	-	-	-	-	-
- Immobilisations en cours	12 126 608	11 613 600	-	- 18 135 610	5 604 598
TOTAL actif immobilisé	26 815 518	13 120 851	-	-	39 936 369

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Habitations	34 331 771	34 020 000	14 688 910	14 610 000
TOTAL	34 331 771	34 020 000	14 688 910	14 610 000
Immobilisations en cours				
- Habitations	5 604 598	5 604 598	12 126 608	12 126 608
TOTAL	5 604 598	5 604 598	12 126 608	12 126 608
TOTAL GÉNÉRAL	39 936 369	39 624 598	26 815 518	26 736 608



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2016

ADRESSES	Localisation et Zonage Scellier (1)	Type (2)	Surface en m ²	Nbre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'achat	Acomptes versés hors droits	Travaux	Prix de revient 2016	Prix de revient 2015	Estimation hors droits au 31/12/2016	Estimation droits inclus au 31/12/2016	Estimation hors droits au 31/12/2015	Variation 2016/2015 estimation hors droits
Claye-Souilly (77) 1/43, allée Johann Sebastian Bach	IDF - B1	M	593	5	11/04/2014	24/06/2014	1 600 000	1 600 000		1 600 000	1 600 000	1 550 000	1 656 950	1 580 000	-1,90%
Sartrouville (78) 81, avenue Maurice Berteaux	IDF - A	Ap	434	7	19/05/2014	14/09/2015	1 713 114	1 713 114		1 713 114	1 713 114	1 730 000	1 849 370	1 730 000	0,00%
Saint-Ouen-l'Aumône (95) rue Jean-Louis Linquette	IDF - A	Ap	669	15	13/06/2014	18/07/2016	2 479 000	2 479 000		2 479 000	1 735 300	2 450 000	2 619 050	1 735 300	
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	2 492 868	2 450 000	2 619 050	2 450 000	0,00%
Drancy (93) 72, avenue Henri Barbusse	IDF - A	Ap	833	18	05/11/2014	12/07/2016	3 296 236	3 296 236		3 296 236	1 812 930	3 260 000	3 484 940	1 812 930	
Mouvaux (59) 5/27, rue Régis Corsele	PR - B1	Ap	1 282	16	02/12/2014	19/01/2015	3 624 648	3 624 648		3 624 648	3 624 648	3 600 000	3 848 400	3 600 000	0,00%
Annemasse (74) 48, avenue de la Gare	PR	Ap	910	14	09/12/2014	08/10/2015	3 320 700	3 320 700		3 320 700	3 320 700	3 300 000	3 527 700	3 300 000	
Le Pré-Saint-Gervais (93) 60, rue Danton	IDF - A bis	Ap	480	9	23/04/2015	02/11/2016	2 684 920	2 684 920		2 684 920	1 476 706	2 640 000	2 822 160	1 476 706	
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	1 085 905	1 260 000	1 346 940	1 085 905	
Malakoff (92) 87, rue Louis Girard	IDF - A bis	Ap	800	16	20/05/2015	15/12/2016	4 321 296	4 321 296		4 321 296	1 512 454	4 250 000	4 543 250	1 512 454	
Le Pré-Saint-Gervais (93) 14-16, rue Garibaldi	IDF - A bis	Ap	541	10	01/06/2015	08/09/2016	2 899 260	2 899 260		2 899 260	1 594 593	2 890 000	3 089 410	1 594 593	
Le Raincy (93) 8, rue de de l'Eglise	IDF - A	Ap	451	7	26/06/2015	15/12/2015	1 937 580	1 937 580		1 937 580	1 937 580	1 980 000	2 116 620	1 950 000	1,54%
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	805 384	2 660 000	2 843 540	805 384	
TOTAL Immobilisations			8 639	150			34 331 771	34 331 771	0	34 331 771	24 712 181	34 020 000	36 367 380	24 633 271	0%
Noisy-le-Sec (93) 21, rue Anatole France	IDF A	Ap	705	14	20/04/2015	Janvier 2017	2 821 800	2 539 620		2 539 620	953 970	2 539 620	2 539 620	953 970	
Franconville (95) 71-73, rue de la Station	IDF - A	Ap	1 050	18	04/06/2015	Janvier 2017	3 831 223	3 064 978		3 064 978	1 149 367	3 064 978	3 064 978	1 149 367	
TOTAL Immobilisations en cours			1 755	32			6 653 023	5 604 598	0	5 604 598	2 103 337	5 604 598	5 604 598	2 103 337	100%
TOTAL			10 393	182			40 984 794	39 936 369	0	39 936 369	26 815 518	39 624 598	41 971 978	26 736 608	48%

(1) P : Paris - IDF : Ile-de-France hors Paris - PR : Province - A - A bis - B1 : Zones Dufflot

(2) Ap : Appartements - M : Maisons



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

DÉTAIL DES CRÉANCES En euros

	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	6 912	2 312
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	39 897	11 114
- Créances fiscales	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	390 553	164 017
- Autres créances (souscriptions en cours d'encaissement)	-	-
- Autres créances	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	437 362	177 443

DÉTAIL DES DETTES En euros

	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
Dettes		
- Dettes financières	98 236	37 157
- Dettes fournisseurs	45 113	35 617
- Dettes sur immobilisations	1 220 375	589 807
- Autres dettes d'exploitation	394 476	135 426
- Dettes aux associés	182 109	45 418
- Dettes fiscales	-	-
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 940 309	843 425

VARIATION DES PROVISIONS En euros

	Cumul brut au 31/12/2015	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2016
- Dépréciation des créances	-	14 693	-	-	14 693
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	-	-	-	-	-

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES En euros

	2016	2015
- Impôts et taxes non récupérables	54 734	16 193
- Solde de charges de redditions	-	-
- Charges sur locaux vacants	9 422	33 093
- Travaux de remise en état	18 461	927
- Charges non récupérables	97 628	61 287
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	180 245	111 500

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES En euros

	2016	2015
- Impôts et taxes diverses	13 675	-
- Charges immobilières refacturables	101 743	18 835
- Autres charges refacturables	112	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	115 530	18 835

VENTILATION HONORAIRES ET AUTRES FRAIS D'EXPLOITATION En euros

	2016	2015
- Honoraires Commissaires aux comptes	9 498	9 493
- Honoraires Experts immobiliers	15 000	6 425
- Honoraires Dépositaire	12 560	11 977
- Autres honoraires	600	-
- Cotisation AMF	1 500	1 500
- Autres frais	4 142	4 623
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	43 300	34 019



LES AUTRES INFORMATIONS

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES QUATRE DERNIERS EXERCICES En euros

	2013		2014		2015		2016	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
Produits								
Recettes locatives brutes	0,00	0,00%	1,08	1,22%	2,78	81,83%	9,85	99,77%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,18	0,31%	2,73	3,10%	0,62	18,17%	0,02	0,23%
Produits divers	57,41	99,69%	84,18	95,67%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL DES PRODUITS	57,59	100,00%	87,99	100,00%	3,39	100,00%	9,88	100,00%
Charges								
Commission de gestion	0,01	0,01%	0,46	0,52%	0,42	12,39%	1,34	13,54%
Autres frais de gestion	58,00	100,73%	85,10	96,72%	0,51	14,92%	0,57	5,79%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,01	0,41%	0,24	2,47%
Charges locatives non récupérées	0,00	0,00%	0,24	0,27%	1,64	48,49%	2,14	21,64%
Sous-total charges externes	58,01	100,74%	85,80	97,51%	2,58	76,21%	4,29	43,45%
Provisions nettes pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres provisions nettes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,19	1,97%
Sous-total charges internes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,19	1,97%
TOTAL DES CHARGES	58,01	100,74%	85,80	97,51%	2,58	76,21%	4,48	45,41%
RÉSULTAT	- 0,43	- 0,74%	2,19	2,49%	0,81	23,79%	5,39	54,59%
Variation report à nouveau	- 0,43	- 0,74%	0,32	0,36%	0,12	3,88%	0,29	2,94%
Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux	0,00	0,00%	0,75	0,85%	0,60	17,69%	5,10	51,64%
Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux	0,00	0,00%	0,28	0,32%	0,56	16,51%	5,06	51,24%



LES AUTRES INFORMATIONS

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPENNE AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

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

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. A ce titre aucune liquidité n'est assurée et aucun test de liquidité (« Stress test ») n'est réalisé.

LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER CES RISQUES

La SCPI CILOGER 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), 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 CILOGER, dont un extrait pourra être consulté dans les locaux de 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	=	90%
----------------------------	---	-----

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 : CREDIT FONCIER EXPERTISE
- Responsabilité à hauteur de : 13,5 M€ maximum



ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

La gérance de la SCPI CILOGER HABITAT 4 est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société 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, CILOGER établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de 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 (contrôles permanents, périodiques, gestion des risques et des conflits d'intérêts, lutte anti-blanchiment et 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 globale 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 ponctuellement au Directoire et à chaque Conseil de surveillance de 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)**, peut être pris en charge par une entité extérieure à la société, ou éventuellement par les actionnaires de CILOGER.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 2016.

Après une première période de trois exercices, durant laquelle notre SCPI a collecté des capitaux et a constitué son patrimoine, la réglementation prévoit que les premiers membres du Conseil de surveillance, choisis parmi les fondateurs, laissent leur place à des nouveaux conseillers élus parmi les souscripteurs. De ce fait, l'assemblée générale ordinaire du 3 juin 2016 a procédé à l'élection de l'intégralité du Conseil de surveillance. Les sept membres élus à cette occasion vous remercient pour votre confiance.

Le nouveau conseil, lors de sa première réunion en novembre 2016, a nommé Monsieur Patrick BETTIN comme Président et Monsieur Jean-Pierre BARBELIN comme Vice-président.

Depuis juin 2016, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises afin d'examiner les livraisons des logements, l'activité de la société ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Le rapprochement des sociétés CILOGER et AEW Europe s'est concrétisé.

CILOGER devient AEW CILOGER mais les équipes s'occupant de nos SCPI restent les mêmes ce qui nous satisfait.

Ce sujet sera plus explicité dans notre rapport extraordinaire.

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

Livraison du patrimoine

Rappelons que les fonds collectés étaient investis en novembre 2015.

Le patrimoine de notre SCPI se compose de 78 appartements labellisés BBC représentant :

- 182 logements (177 appartements et 5 maisons), se décomposant en 16 T1, 68 T2, 77 T3, 15 T4, et T5 (soit 80% de logements de 2 ou 3 pièces) ;
- 10 401 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 « Duflot »).

Notre patrimoine est fortement localisé en région parisienne, 12 programmes sur 15, qui représente ainsi 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 durant l'année 2016. Au cours de cette dernière, sept programmes représentant 87 appartements ont été livrés. Additionnés aux programmes réceptionnés en 2014 et 2015 ce sont 150 logements qui sont livrés à la clôture de l'exercice 2016, soit 82% des logements acquis.

Les dernières livraisons (32 appartements) se feront durant le premier trimestre 2017.

Encore soutenu par des taux d'intérêt très bas, le marché de l'immobilier résidentiel ancien a enregistré en 2016 un nombre de transactions en hausse de 8% par rapport à 2015. Si la progression est moins importante que celle observée entre 2015 et 2014 (+ 15%), le volume des ventes a toutefois atteint un record à 845 000 transactions. Dans ce marché acheteur les prix ont gagné 1,8% en moyenne nationale sur l'ensemble de l'année.

Les expertises des 5 programmes livrés en 2014 et 2015, effectuées en fin d'année 2016, font ressortir une valorisation identique à celle de la fin de l'année 2015.

Globalement, la valeur vénale (ou de revente) est encore inférieure de 0,8% à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements, 97% du patrimoine ayant été livré au cours des années 2015 et 2016.

Gestion immobilière

Notre SCPI s'est trouvée en 2016 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 2016, le nombre de logements loués est de 115 sur 150, soit 77% des logements, sachant que 28 logements ont été livrés fin décembre 2016.

Les loyers facturés en 2016 s'établissent à 745 789 euros contre 186 603 euros en 2015.

Ces deux chiffres sont difficilement comparables d'une année sur l'autre en phase de livraison du patrimoine (7 programmes de logements sur 13 ont été livrés durant l'année 2016).





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 63 dossiers locataires représentant un peu plus des deux tiers du potentiel locatif de notre SCPI. Durant l'année, cinq dossiers représentant 10 798 euros ont été déclarés en sinistres à l'assureur (pour des cotisations 12 598 euros).

Résultat de l'exercice

Pour son cinquième exercice social, notre SCPI dégage un résultat de 408 063 euros, soit 5,39 euros par part, sans commune mesure avec celui de l'exercice précédent (54 259 euros).

Les produits de l'activité immobilière sont désormais très largement prépondérants dans la constitution de ce résultat.

Un revenu trimestriel en progression constante a ainsi pu être mis en distribution durant l'année. Au total le revenu distribué en 2016 s'élève à 5,10 euros par part, soit un peu plus de huit fois celui de 2015.

Parallèlement, le report à nouveau (réserves) a été consolidé et représente 0,52 euro 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 0,85%, taux faible mais cohérent avec le cycle de vie auquel se trouve notre SCPI.

La distribution de revenus fonciers sera progressive, au fur et à mesure de la livraison des derniers logements et de leur mise en location.

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 dépasser ou égaler les 2%, taux satisfaisant pour une SCPI fiscale dans les conditions de marché actuelles.

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. En pratique, compte tenu des différentes phases qui se succéderont (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.

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

Pour le Conseil de surveillance

Le Président du Conseil de surveillance
Patrick BETTIN



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de S.C.P.I. CILOGER HABITAT 4, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles présentés dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 14 juin 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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 S.C.P.I. à la fin de cet exercice.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

- Comme indiqué dans l'annexe, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le plan comptable des S.C.P.I. (Règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999). Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.
- L'annexe expose les règles générales d'évaluation retenues pour présenter les valeurs estimées des immeubles dans l'état du patrimoine. Nos travaux sur ces informations ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles déterminée par la société de gestion avec le rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

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 documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 3 mai 2017

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal LAGAND
Associé



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre S.C.P.I. 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, 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 certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en oeuvre 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 intervenue 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 CILOGER S.A.

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la S.C.P.I. verse à la société de gestion CILOGER S.A. les rémunérations suivantes :

- une commission de souscription, fixée à 8% hors taxes du prix d'émission des parts, aux fins d'assurer 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. A ce titre, aucune charge n'a été comptabilisée pour l'exercice 2016.
- une commission de gestion fixée à 10% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et la gestion du patrimoine. A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2016 s'élève à 101 222 €.

Paris La Défense, le 3 mai 2017

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal LAGAND
Associé



LES RÉOLUTIONS

RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 8 JUIN 2017

Première résolution

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 2016 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion CILOGER.

Deuxième résolution

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 résolution

L'Assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2016 à :

- valeur comptable : 41 104 373 euros, soit 543,01 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 40 792 603 euros, soit 538,89 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 47 721 220 euros, soit 630,42 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 408 063,41 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 17 287,33 euros, forme un revenu distribuable de 425 350,74 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 386 054,70 euros,
- au report à nouveau, une somme de 39 296,04 euros.

Cinquième résolution

L'assemblée générale fixe l'indemnisation annuelle du Conseil de surveillance, à compter de l'exercice 2017 et pour la durée du mandat des membres du Conseil de Surveillance, à la somme de cinq mille euros, à répartir entre les membres du Conseil de surveillance.

Sixième résolution

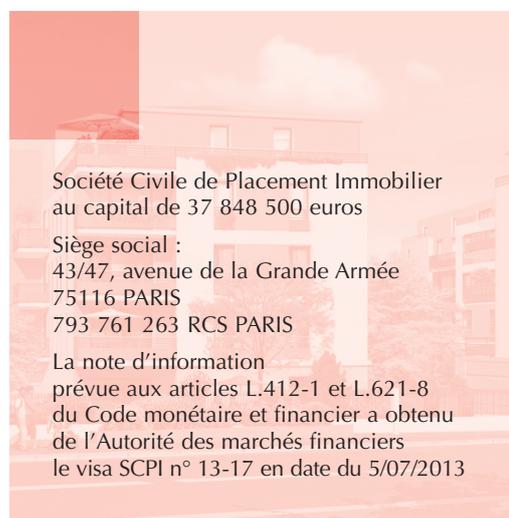
L'assemblée générale, constatant que le mandat de l'expert externe en évaluation immobilière de FONCIER EXPERTISE arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée, décide de renouveler ledit mandat.

Conformément aux dispositions légales, l'expert externe est nommé pour une période de cinq exercices sociaux. Son mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

Septième résolution

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



CILOGER

Société de gestion de portefeuille

Agrément AMF 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

Siège social et bureaux :

43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS - Tél. : 01 78 40 53 00
www.ciloger.fr

Signatory of:

