

CILOGER HABITAT 4

SCPI DE LOGEMENTS
DE TYPE « DUFLLOT »



RAPPORT ANNUEL

2013



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 10/07/2007

Directoire

Président : Madame Isabelle ROSSIGNOL
Secrétaire général : Monsieur Tristan MAHAUT
Directeur financier : Monsieur Philippe SILVA

Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Alain BROCHARD
Vice-président : Monsieur Daniel ROY

Membres du Conseil :

Monsieur François BOISSEAU
Monsieur Didier ORENS
Madame Elisabeth SABBAAH
BPCE, représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA
CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE),
représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT
GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Julien CARMONA
SF 2, représentée par Monsieur Bruno JULIEN

SCPI CILOGER HABITAT 4

Conseil de Surveillance

Membres du Conseil :
Madame Chantaline BIALAS Monsieur Pierre PELABON
Madame Maryse BEAUPARLANT Monsieur Philippe SILVA
Monsieur Philippe LABARBE Monsieur Patrick VITOUX
Monsieur Tristan MAHAUT

Commissaires aux comptes

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

Expert externe en évaluation immobilière

FONCIER EXPERTISE

Sommaire

RAPPORT DE GESTION

Éditorial page 1
Chiffres clés page 3
Le patrimoine immobilier page 3
Les résultats et la distribution page 5
Le marché des parts page 6

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes page 7
L'annexe aux comptes annuels page 10

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers page 13

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

page 14

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 15

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels page 16
Le rapport spécial page 17

LES RÉOLUTIONS

page 18

ÉDITORIAL



Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes du premier exercice de CILOGER HABITAT 4, qui s'est clos le 31 décembre 2013.

- Si en 2012 le nombre de transactions sur le marché des logements anciens avait chuté de 12%, ce dernier a mieux achevé l'année 2013 qu'il ne l'avait commencé, et ne s'est pas effondré comme certains le redoutaient. De fait, le rebond du nombre de transactions au dernier trimestre a entraîné une augmentation annuelle de 2,7% par rapport à 2012.

Toutefois, le nombre annuel de ventes, à 723 000, est encore très éloigné de celui de l'année 2011 (800 000). Il reste en retrait de 10% par rapport à l'année 2007 durant laquelle la crise des « subprime » s'est propagée. Outre une conjoncture difficile, la FNAIM souligne « une fiscalité galopante, des prix élevés, un projet de réforme de la location très contesté ».

Les prix sont globalement orientés à la baisse, les biens de qualité résistant mieux. Selon l'indice Notaires-Insee, les prix de vente auraient ainsi reculé de 1,4% en 2013, avec une contraction plus forte en Ile-de-France (-1,7%) qu'en province (-1,3%).

Ces moyennes ne doivent cependant pas masquer des évolutions départementales ou régionales contrastées. Si les prix ont en moyenne baissé de 10% à Saint-Etienne, de 2% à Marseille, de 1,5% à Paris ou de 0,5% à Nantes, ils ont en revanche progressé de 2% à Lyon et à Montpellier et de 1% à Lille.

Les économistes du Crédit Foncier soulignent que la relative résistance occulte la sélectivité croissante des acquéreurs : « seuls les biens offrant un très bon rapport qualité/prix parviennent à s'échanger, ce qui masque la baisse globale du prix de l'immobilier ancien ».

Dans l'ensemble, les professionnels n'anticipent pas une chute brutale des prix, la demande de logements restant structurellement supérieure à l'offre. Autres éléments positifs, un début d'amélioration économique qui pourrait se confirmer, et la production de crédits immobiliers aux particuliers qui a progressé en 2013, sous l'impulsion d'un recours plus important à l'endettement dans un contexte de taux bas.

- Les ventes de logements neufs pour 2013 sont à un niveau bas (88 000), en repli de 1,3% par rapport à 2012, avec une accélération de la chute des ventes de maisons individuelles (-19%). L'augmentation constatée au premier semestre (+4%) ne s'est en effet pas confirmée sur la fin de l'année.

Par ailleurs, de grandes disparités régionales subsistent : la Côte d'Azur et l'Aquitaine progressent ainsi respectivement de 29% et 20% quand d'autres régions reculent de 15%.

Outre une conjoncture difficile, la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) souligne la diminution significative de l'aide à l'accession due aux réformes du PTZ+ de ces dernières années et le faible niveau des ventes à investisseurs.

Ces dernières, qui avoisinent 23 800 unités, sont en diminution de 4% par rapport à 2012 et de 47% sur deux ans. Les précédentes années avaient été soutenues par l'anticipation de la modification à la baisse du régime fiscal, anticipation qui ne s'est pas produite en 2013.

Par ailleurs, la loi ALUR fait naître de nombreuses interrogations chez les investisseurs. Les mesures et amendements votés, qui concernent notamment l'encadrement des loyers avec l'établissement d'un loyer médian de référence, rendront plus complexes le calcul des taux de rentabilité et les positionnements des acquéreurs potentiels.

Parallèlement, les mises en ventes, qui s'élèvent à 99 000 en 2013, sont en baisse de 17% par rapport à 2012. Les promoteurs ajustent en effet leur offre à la demande, et éprouvent, selon la FPI, des difficultés à lancer de nouvelles opérations dans un cadre de complexité croissante (administrative, juridique et technique).

Quant aux prix, ils demeurent élevés, impactés, toujours selon la FPI, par « l'envolée des charges foncières et le renchérissement des coûts de construction par l'accumulation des normes et réglementations techniques ».

Ils sont ainsi globalement orientés légèrement à la hausse (0,9%), résultant d'une baisse en Ile-de-France (-2,1%) et d'une hausse dans le reste de la France.





ÉDITORIAL

Le contexte immobilier devrait permettre à CILOGER HABITAT 4 de bénéficier d'une fenêtre favorable auprès des promoteurs, et sur des projets très en amont, de faire prendre en compte ses propres descriptifs. Ainsi, l'investissement et la diversification par le biais du support SCPI demeurent des atouts supplémentaires. Il est toutefois 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.

- L'année 2013 a été marquée par le niveau élevé du montant de capitaux investis en SCPI, aussi bien sur le marché primaire que sur le secondaire. Avec un montant national de 3,03 milliards d'euros (+ 4,8% par rapport à 2012), la collecte brute des SCPI est proche de son record historique (3,18 milliards d'euros en 2011).

Les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 5,13%, supérieur de 250 points de base à l'OAT 10 ans et remarquable dans le contexte économique, enregistrent un montant de collecte nette stable de 2,3 milliards d'euros (- 0,2% par rapport à 2012). Quant aux SCPI de logements éligibles aux dispositifs fiscaux, elles connaissent une légère progression de leur collecte nette à 182 millions d'euros (+ 1,3%) grâce aux SCPI Déficit foncier et au démarrage des SCPI Duflo.

Le marché secondaire a quant à lui connu une activité soutenue à 522,6 millions d'euros (+ 36% par rapport à 2012 pour les SCPI immobilier d'entreprise), et reflète toujours une bonne liquidité.

Impulsée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 9,1% par rapport au début de l'année, et s'établit à 29,96 milliards d'euros.

- Au cours de ce premier exercice de 7 mois, CILOGER HABITAT 4 a procédé à l'augmentation de son capital à compter du 18 juillet 2013, pour un montant à collecter de 33 360 000 euros (prime d'émission incluse), éventuellement majorable de 30% dans la limite du capital statutaire. Sauf clôture anticipée, l'augmentation de capital sera close au 30 juin 2014.

- Sur l'exercice, 35 066 parts ont été souscrites dans le public par 537 associés, soit une collecte de 21 039 600 euros qui représente 63% du montant de l'augmentation de capital en cours.
- CILOGER a, dès le mois de septembre, engagé des recherches d'investissements auprès des promoteurs immobiliers de la place, et des dossiers sont d'ores et déjà à l'étude à la clôture de l'exercice.

- La Directive européenne appelée « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers) qui porte sur les gestionnaires de fonds, et notamment sur les gestionnaires de SCPI, est entrée en application en juillet 2013. Les sociétés de gestion ont un délai maximum d'un an pour s'y conformer. Les exigences introduites portent principalement sur les sociétés de gestion des fonds, mais aussi sur les fonds eux-mêmes. CILOGER a engagé un chantier de mise en conformité avec cette directive, et sollicitera l'agrément correspondant auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) durant le second trimestre 2014.

Une disposition va impacter directement les SCPI, en mettant en place un nouvel acteur, le dépositaire, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion. Cet organe de contrôle a été sélectionné par CILOGER durant le quatrième trimestre 2013, dans le cadre d'une procédure de consultation et d'un examen attentif de l'incidence sur les coûts de gestion de votre SCPI.

La ratification de la nomination du dépositaire fait l'objet d'une résolution soumise à votre approbation dans le cadre de l'assemblée générale ordinaire.

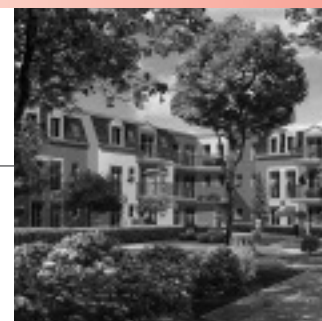
En marge de la Directive AIFM, plusieurs aménagements des règles de gestion des SCPI ont été introduits. Parmi ces mesures, et plus spécifiquement pour votre SCPI, citons notamment la possibilité de transmission par voie électronique des documents d'assemblée générale aux associés qui le souhaitent, la fixation à 3 ans de la durée des mandats des membres du Conseil de surveillance, la création d'une durée de validité d'un an pour les ordres de vente du marché secondaire...

Certaines de ces mesures nécessitant une modification des statuts, l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2013 est une assemblée mixte. Il vous appartient en effet, réunis en assemblée générale extraordinaire, de vous prononcer sur la modification des statuts de votre société pour les mettre en conformité avec la nouvelle réglementation en vigueur.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER

LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2013



■ Chiffres clés

- Date de création :	13 juin 2013
- Terme statutaire :	18 juin 2028
- Capitaux collectés :	21 951 600 €
- Date de clôture de l'augmentation de capital :	30 juin 2014
- Prix de souscription :	600,00 €
- Valeur de réalisation :	19 835 592 € (soit 542,16 € par part)
- Nombre d'associés :	545
- Nombre de parts :	36 586

■ Valeurs significatives

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	19 835 592	542,16
Valeur vénale / expertise	-	-
Valeur de réalisation	19 835 592	542,16
Valeur de reconstitution	21 934 262	599,53

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La politique d'investissement

CILOGER HABITAT 4 permet aux associés d'avoir accès à l'investissement locatif résidentiel labellisé « Bâtiment Basse Consommation » (BBC), pour un montant pouvant être inférieur à un investissement en direct, tout en bénéficiant des atouts propres à la SCPI : mutualisation du risque locatif et patrimonial et absence de préoccupations de gestion.

Les immeubles de logement labellisés BBC répondent à la norme technique BBC 2005 ou RT 2012, afin d'ouvrir droit à la réduction d'impôt de 18% (Dispositif « Duflot »).

Le patrimoine sera géographiquement diversifié, sur plusieurs sites et dans des marchés locaux distincts ainsi qu'en typologie de logements : appartements et/ou maisons de tailles diverses.

Les sites relèveront en majorité de la zone B1 (à l'exclusion des DOM et de la Corse), et éventuellement de

la zone A, voire A bis, si des opportunités se présentent. La sélection s'orientera principalement vers les logements de 1 à 3 pièces.

Les investissements recherchés sont sélectionnés en fonction des perspectives du marché local (niveau de loyer, profil socio-économique des ménages : catégories professionnelles et revenu moyen) en vérifiant la profondeur du marché, c'est-à-dire sa capacité à absorber la nouvelle offre locative. Les perspectives de développement à moyen terme sont également envisagées (évolution démographique, taux de propriété).

Une attention particulière est également portée aux qualités architecturales, techniques et environnementales des immeubles, ainsi qu'aux aménagements et infrastructures locales, afin de favoriser au terme de la vie sociale de la société une revente des actifs dans les meilleures conditions.

L'emploi des fonds

En euros	Constitution	Durant l'année 2013	Total au 31/12/2013
Fonds collectés	-	21 951 600	21 951 600
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	-	- 2 100 329	- 2 100 329
- Achat d'immeubles	-	-	-
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers ⁽¹⁾	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	-	19 851 271	19 851 271

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



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

CILOGER HABITAT 4 dispose, au 31 décembre 2013, d'un solde à investir de 19 851 271 euros, et pour ce faire, d'un délai de dix-huit mois après la clôture de l'augmentation de capital en cours (soit un délai d'investissement fixé au maximum au 31 décembre 2015).

A ce sujet, CILOGER, en tant que société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales et sociales revêtent une importance primordiale. CILOGER a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche

environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations-Unies (PRI).

CILOGER reste très attentive à l'évolution du marché résidentiel afin d'acquérir, au mieux, les logements qui constitueront le patrimoine, tout en assurant une mutualisation des risques.

Elle a engagé, dès le mois de septembre 2013, des recherches d'investissements auprès des promoteurs immobiliers de la place, et à la clôture de l'exercice des dossiers sont d'ores et déjà à l'étude.

Valeurs significatives du patrimoine

L'expert indépendant en charge de l'expertise obligatoire du patrimoine immobilier de CILOGER HABITAT 4 est la société FONCIER EXPERTISE, acceptée par l'Autorité des marchés financiers, et désignée pour quatre ans par l'Assemblée générale constitutive du 14 juin 2013.

CILOGER HABITAT 4 n'ayant pas encore procédé à l'acquisition de patrimoine, aucune expertise n'a été diligentée.

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	-		
Valeur comptable nette	-		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	-		
En euros			
	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	-		
- Provisions pour grosses réparations	-		
- Autres éléments d'actifs	19 835 592	19 835 592	19 835 592
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		-	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			-
- Commission de souscription théorique			2 098 670
TOTAL GLOBAL	19 835 592	19 835 592	21 934 262
NOMBRE DE PARTS	36 586	36 586	36 586
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	542,16	542,16	599,53

A la fin de l'exercice, la valeur de réalisation s'établit à 542,16 euros par part, identique à la valeur comptable.

La valeur de reconstitution s'établit à 599,53 euros par part, quasiment identique au prix de souscription de 600,00 euros en vigueur.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION



Lors de ce premier exercice de sept mois, CILOGER HABITAT 4 a procédé à l'augmentation de son capital. Les logements qui seront achetés étant à construire, le règlement des immeubles s'effectuera au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Les produits de l'activité immobilière sont encore inexistantes.

Les capitaux en attente d'investissement ou de décaissement sont placés sur des instruments financiers sans risque. Les taux de rendement de ces supports sécurisés sont faibles, de l'ordre de 0,35% sur l'exercice. Ils ont généré des produits financiers qui se sont élevés sur l'exercice à 6 441 euros (0,18 euro par part).

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L.214-116 du Code monétaire et financier, CILOGER HABITAT 4 a souscrit une garantie bancaire moyennant un coût sur l'exercice de 16 328 euros. Cette garantie est devenue caduque le 18 décembre 2013, date à laquelle au moins 15% du capital statuaire de CILOGER HABITAT 4 a été souscrit dans le public.

Compte tenu des frais inhérents à la constitution de la société, le résultat de l'exercice ressort à - 15 679 euros (- 0,43 euro par part).

La première distribution de revenu, comportant exclusivement des produits financiers, n'est pas envisagée avant 2015. CILOGER HABITAT 4 ne pourra reverser aux associés des revenus fonciers significatifs qu'après la livraison des immeubles acquis en l'état futur d'achèvement et leur location, soit en principe au plus tôt en 2017.

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 19 juillet 2013	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

(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 rapportée au prix acquéreur moyen constaté sur la même année

(4) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix de souscription de l'augmentation de capital (600 euros/part)



LE MARCHÉ DES PARTS

L'activité du marché primaire

La SCPI CILOGER HABITAT 4 a été créée le 13 juin 2013 par ses associés fondateurs. L'augmentation de capital a été ouverte à compter du 18 juillet 2013 pour un montant à collecter de 33 360 000 euros (prime d'émission incluse), éventuellement majorable de 30% dans la limite du capital statuaire. Sauf clôture anticipée, l'augmentation de capital sera close au 30 juin 2014.

Sur l'exercice, 35 066 parts ont été souscrites dans le public par 537 associés, soit une collecte de 21 039 600 euros qui représente 63% du montant de l'augmentation de capital en cours.

En 2013, comparée à des collectes nationales des SCPI « Duflot » de l'ordre de 45 millions d'euros et fiscales de 182 millions d'euros, les parts de marché

de CILOGER HABITAT 4 sont respectivement de 47% et 12%. Par ailleurs, toujours en termes de montants collectés, CILOGER HABITAT 4 se situe à la seconde place sur trois SCPI « Duflot » ayant ouvert leur capital en 2013.

Compte tenu des apports des associés fondateurs, le nombre total de parts émises est de 36 586, pour un capital social de 18 293 000 euros et des capitaux collectés de 21 951 600 euros.

Le capital est réparti entre 545 associés, pour un portefeuille moyen, hors associés fondateurs, de 39 000 euros (65 parts).

Le prix de souscription fixé à 600,00 euros n'a pas été modifié durant l'exercice.

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
Capital total souscrit au 31/12/2013		36 586	18 293 000	21 951 600

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

L'évolution du capital

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

En 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 acqureur au 31/12 (1)
2013	18 293 000	21 951 600	36 586	545	2 100 329	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 depuis l'ouverture de la SCPI, aucun prix d'exécution n'a été déterminé.

Par ailleurs, aucune part n'a été cédée de gré à gré. La société de gestion n'a perçu aucune rémunération au titre de cessions ou de transferts de parts.

L'évolution des conditions de cessions

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	-	-	-	-

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

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE



Les comptes

Etat du patrimoine au 31 décembre 2013

En euros

	31/12/2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Immobilisations locatives		
Terrains et constructions locatives	-	-
Immobilisations en cours	-	-
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	-	-
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION		
Actifs immobilisés		
Associés capital souscrit non appelé	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-
Immobilisations financières	-	-
Créances		
Locataires et créances rattachées	-	-
Autres créances	3 734 001	3 734 001
Provisions pour dépréciation des créances	-	-
Valeurs de placement et disponibilités		
Titres de créances négociables	15 400 000	15 400 000
Fonds de remboursement	-	-
Autres disponibilités	2 564 604	2 564 604
Provisions générales pour risques et charges		
Dettes		
Dettes financières	-	-
Dettes d'exploitation	- 1 863 013	- 1 863 013
Dettes diverses	-	-
TOTAL II	19 835 592	19 835 592
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	19 835 592	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		19 835 592



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2013

En euros

	Situation d'ouverture au 14/06/2013	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2013
Capital				
Capital souscrit	-	-	18 293 000	18 293 000
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	-	-	3 658 600	3 658 600
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	-	-	- 2 100 329	- 2 100 329
Primes de fusion	-	-	-	-
Ecart 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	-	-	-	-
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	- 15 679	- 15 679
Acomptes sur distribution	-	-	-	-
Résultat de l'exercice précédent	-	-	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	-	-	19 835 592	19 835 592

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE



Les comptes

Compte de résultat au 31 décembre 2013

Produits

En euros

	31/12/2013	
	Totaux partiels	Net
Produits de l'activité immobilière		-
Produits de l'activité immobilière	-	
- Loyers	-	
- Charges facturées	-	
Produits des activités annexes	-	
Autres produits d'exploitation		2 100 329
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	2 100 329	
Transfert de charges à répartir	-	
Autres produits	-	
Produits financiers		6 441
Produits exceptionnels		-
TOTAL DES PRODUITS		2 106 770
Résultat de l'exercice (Perte)		15 679
TOTAL GÉNÉRAL		2 122 449

Charges

En euros

	31/12/2013	
	Totaux partiels	Net
Charges immobilières		-
- Charges ayant leur contrepartie en produits	-	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	
- Grosses réparations	-	
- Autres charges immobilières non récupérables	-	
Charges d'exploitation		2 122 449
- Rémunération de la société de gestion	291	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	21 828	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	
Dotations aux provisions d'exploitation		
- Provisions pour créances douteuses	-	
- Provisions pour grosses réparations	-	
- Provisions pour risques et charges	-	
Autres charges		
- Commissions sur arbitrage	-	
- Commissions sur souscription	2 100 329	
- Autres charges d'exploitation	-	
Charges financières		-
Charges exceptionnelles		-
TOTAL DES CHARGES		2 122 449
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		-
TOTAL GÉNÉRAL		2 122 449



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.

La date de création de la SCPI CILOGER HABITAT 4 est le 13 juin 2013. Le premier exercice social a une durée de 7 mois et se termine le 31 décembre 2013.

Informations sur les règles générales d'évaluation

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.

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

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.

A compter du 1^{er} janvier 2013, la commission d'arbitrage versée à l'occasion de la cession d'un immeuble est directement imputée sur la plus ou moins-value de cession immobilière comptabilisée. La commission de réemploi des fonds versée à l'occasion du réinvestissement est directement imputée sur la prime d'émission.

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.

Les frais de prospection de capitaux : s'élèvent à 2 100 329 euros : il s'agit de la rémunération de la société de gestion fixée à 9,57% toutes taxes comprises (8% hors taxes) des capitaux collectés et destinée à financer les dépenses de recrutement des capitaux et de recherche des immeubles.

Gestion locative : pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 11,96% 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 locative », 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

Engagements hors bilan : aucun engagement hors bilan.

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



Variation de l'actif immobilisé

En euros	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2013
- Terrains et constructions	-	-	-	-
- Agencements et installations	-	-	-	-
- Immobilisations en cours	-	-	-	-
TOTAL actif immobilisé	-	-	-	-

Récapitulatif des placements immobiliers

En euros	31/12/2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives		
- Habitations	-	-
TOTAL	-	-
Immobilisations en cours		
- Habitations	-	-
TOTAL	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	-	-

Liste des immobilisations

En euros	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2013	Estimation 2013
TOTAL HABITATIONS - EN COURS		-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL		-	-	-	-

Détail des créances

En euros	Exercice 31/12/2013
Créances de l'actif immobilisé	
- Fonds de roulement sur charges	-
- Autres créances	-
Créances de l'actif circulant	
- Avances et acomptes	-
- Créances locataires	-
- Créances fiscales	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-
- Appels de fonds syndics - ADB	-
- Autres créances (souscriptions en cours d'encaissement)	3 734 001
- Autres créances	-
TOTAL GÉNÉRAL	3 734 001

Détail des dettes

En euros	Exercice 31/12/2013
Dettes	
- Dettes financières	-
- Dettes fournisseurs	1 863 013
- Dettes sur immobilisations	-
- Autres dettes d'exploitation	-
- Dettes aux associés	-
- Dettes fiscales	-
- Autres dettes diverses	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 863 013



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Variation des provisions

En euros	Cumul brut ouverture	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2013
- Dépréciation des créances	-	-	-	-	-
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	-	-	-	-	-

Ventilation charges immobilières non récupérables

En euros	2013
- Impôts et taxes non récupérables	-
- Solde de charges de redditions	-
- Charges sur locaux vacants	-
- Travaux de remise en état	-
- Charges non récupérables	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	-

Ventilation charges immobilières récupérables

En euros	2013
- Impôts et taxes diverses	-
- Charges immobilières refacturables	-
- Autres charges refacturables	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	-

Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation

En euros	2013
- Honoraires Commissaires aux comptes	4 425
- Honoraires Experts immobiliers	-
- Honoraires de commercialisation	-
- Assurance garantie locative	-
- Cotisation AMF	-
- Autres frais	17 403
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	21 828

LES AUTRES INFORMATIONS



Évolution par part des résultats financiers au cours du premier exercice

En euros

	2013	
	€ HT	% du total des revenus
Produits		
Recettes locatives brutes	0,00	0,00%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,18	0,31%
Produits divers	57,41	99,69%
TOTAL DES PRODUITS	57,58	100,00%
Charges		
Commission de gestion	0,01	0,01%
Autres frais de gestion	58,00	100,73%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	0,00%
Charges locatives non récupérées	0,00	0,00%
Sous-total charges externes	58,01	100,74%
Provisions nettes pour travaux	0,00	0,00%
Autres provisions nettes	0,00	0,00%
Sous-total charges internes	0,00	0,00%
TOTAL DES CHARGES	58,01	100,74%
RÉSULTAT	- 0,43	- 0,74%
Variation report à nouveau	- 0,43	- 0,74%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00%



ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

La gérance de 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.

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**, réalisé par les personnes assurant les fonctions opérationnelles. Il s'agit d'un autocontrôle ou d'une personne dédiée à ce type de contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI. Celui-ci 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 premier rapport sur la gestion de la SCPI CILOGER HABITAT 4.

La SCPI a été créée le 13 juin 2013 et ouverte à la souscription à compter du 18 juillet 2013. Le Conseil de surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société, la collecte, ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

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

• Collecte de capitaux

La SCPI CILOGER HABITAT 4 a collecté durant son premier exercice 21 039 600 euros auprès de 537 associés, portant le capital social de la société de 760 000 euros à 18 293 000 euros.

L'augmentation de capital de notre SCPI a été ouverte à compter du 18 juillet 2013 pour un montant à collecter de 33 360 000 euros (prime d'émission incluse). La fin de l'augmentation de capital est fixée au 30 juin 2014, sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date, sachant que le montant à collecter peut éventuellement être porté à 43 368 000 euros.

Au 31 décembre 2013, si l'on intègre les capitaux apportés par les fondateurs lors de la constitution de la SCPI, le nombre total de parts émises est de 36 586, soit des capitaux collectés de 21 951 600 euros.

• Investissements

Ce premier exercice a été consacré à la collecte des capitaux qui permettront à CILOGER HABITAT 4 d'acquérir des logements répondant au label Bâtiment Basse Consommation (BBC).

A la clôture de l'exercice, CILOGER HABITAT 4 dispose d'une somme à investir de 19,85 millions d'euros.

La société de gestion de notre SCPI dispose pour ce faire d'un délai de dix-huit mois après la clôture de l'augmentation de capital en cours, soit au maximum jusqu'au 31 décembre 2015. Elle a d'ores et déjà engagé des recherches d'investissements auprès des promoteurs.

Le Conseil de surveillance sera attentif aux dossiers d'investissement, et au respect de la politique d'investissement explicitée dans la note d'information de la SCPI.

• Résultat de l'exercice

Pour son premier exercice social, CILOGER HABITAT 4 dégage une légère perte de 15 679 euros, imputable aux frais de constitution de la société (garantie bancaire de 16 328 euros notamment) et à la faiblesse des taux de rémunération des placements financiers sans risque, de l'ordre de 0,35%, dans lesquels est placée la trésorerie de la SCPI dans l'attente de la réalisation des investissements.

La première distribution de revenu, comportant exclusivement des produits financiers, n'est pas envisagée avant 2015. Par ailleurs, des revenus fonciers significatifs ne pourront être distribués à chaque associé qu'après la livraison des immeubles acquis en l'état futur d'achèvement et leur location, soit en principe au plus tôt au titre de l'année 2017.

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 euros 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.

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.

Le Conseil de surveillance



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 de sept mois clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la 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. 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 œuvre 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 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 vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

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 par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 28 avril 2014

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé



Le Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Mesdames, Messieurs,

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 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 de l'exercice, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société CILOGER

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la S.C.P.I. verse à la société de gestion CILOGER 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, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2013 une commission de souscription de € 2 100 329, montant prélevé sur la prime d'émission.

- une commission de gestion de 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 2013 s'élève à € 291.

Paris La Défense, le 28 avril 2014

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé



LES RÉOLUTIONS

Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 2 juin 2014

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 2013 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 2013 à :

- valeur comptable : 19 835 592 euros, soit 542,16 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 19 835 592 euros, soit 542,16 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 21 934 262 euros, soit 599,53 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'une perte de 15 678,79 euros, qu'elle décide d'affecter en totalité au report à nouveau.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale ordinaire, ratifie la nomination par la société de gestion de Société Générale Securities Services - 1-5 rue du Débarcadère - 92700 COLOMBES, en qualité de Dépositaire de la SCPI.

Sixième 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

Société Civile de Placement Immobilier
Au capital de 760 000 euros
Siège social : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS
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 5/07/2013.

CILOGER

Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007
Siège social et bureaux : 43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS
Téléphone : 01 56 88 91 92 - www.ciloger.fr

Signatory of
 **PRI** Principles for
Responsible
Investment

