



SCPI DE LOGEMENTS  
DE TYPE « DUFLOT »

RAPPORT ANNUEL  
2014





# 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

**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 Maryse BEAUPARLANT

Monsieur Pierre PELABON

Madame Chantaline BIALAS

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

### Dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

---

## Sommaire ■

### RAPPORT DE GESTION

Éditorial

page 1

Chiffres clés

page 3

Le patrimoine immobilier

page 3

Les résultats et la distribution

page 9

Le marché des parts

page 10

### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes

page 12

L'annexe aux comptes annuels

page 15

### LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers

page 18

ORGANISATION DU DISPOSITIF  
DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE  
DE CILOGER

page 19

RAPPORT  
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 20

RAPPORTS  
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels

page 22

Le rapport spécial

page 23

LES RÉOLUTIONS

page 24



## ÉDITORIAL ■

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes du second exercice de CILOGER HABITAT 4, qui s'est clos le 31 décembre 2014.

- Des taux d'emprunts à leur plus bas historique caractérisent le marché du crédit immobilier en 2014. Ils n'ont en effet cessé de se réduire tout au long de l'année pour s'établir en moyenne à 2,35% sur 15 ans en décembre. Pour autant, même si cela redonne du pouvoir d'achat aux emprunteurs, la production de crédits s'est réduite sur l'année de près de 4% et de près de 7% en nombre.

Au total, selon l'INSEE, en matière de logements anciens, les prix ont en moyenne reculé de 2,2% en 2014. Si la baisse des prix se poursuit en Ile-de-France à un rythme régulier (-2% en 2014), elle s'accroît en province (-2,3% en un an).

Le point important à noter est que la fracture s'accroît entre d'une part la région parisienne et les grandes agglomérations les plus dynamiques, où les prix baissent moins en moyenne, et d'autre part les villes moyennes ou périphériques de province.

Dans des environnements économique, bancaire et de politique publique qui n'évolueront guère, la baisse des prix devrait se poursuivre à un rythme semblable en 2015. Corolaire, les transactions se contractent de 2,4% (700 000 contre 717 000 en 2013), et ce plus particulièrement pour les appartements, touchés par les nouvelles contraintes de la loi ALUR imposées aux ventes en copropriété.

Afin d'aider le secteur, le gouvernement a annoncé à l'automne un plan de relance basé principalement sur quatre axes : l'amélioration du prêt à taux zéro (PTZ) en allongeant la période de différé de remboursement du prêt, l'aménagement du dispositif fiscal Duflot, rebaptisé Pinel, le développement du logement intermédiaire, et la simplification des normes de construction.

Il était cependant en fin d'année encore un peu tôt pour percevoir les effets de ces mesures. Et ce plus particulièrement pour ce qui concerne l'abandon de la mise en place d'un encadrement des loyers, qui devrait être limité à titre expérimental à Paris.

- Concernant le marché résidentiel neuf, les ventes au détail ont bondi de 12,5% sur les trois derniers mois de l'année. Cela a permis de résorber le recul des neuf premiers mois, et de terminer 2014 sur une progression de 3% avec près de 77 000 ventes. En incluant les ventes en bloc et les résidences services, une quasi-stabilité (-0,3%) est observable avec 102 800 ventes de logements neufs.

Ce rebond est surtout alimenté par les achats des investisseurs qui ont progressé de 21,7%, au quatrième trimestre, ce qui semble témoigner d'un « retour de la confiance » lié notamment aux assouplissements apportés par le dispositif fiscal dit « Pinel ». Sur l'année, quasiment une vente sur deux (44%) s'est faite aux investisseurs.

Quant aux ventes en accession à la propriété, elles ont baissé de 3%, en dépit du rebond de 8% marqué au 4<sup>ème</sup> trimestre, et ce même si l'évolution du prêt PAS, dont les plafonds de ressources ont été alignés sur ceux du Prêt à taux zéro, est favorable aux primo-accédants. Il faut peut-être y voir le signe que la confiance n'a pas regagné l'ensemble des acheteurs sur le marché.

Révélatrices d'un ralentissement de la construction (permis de construire et mises en chantier) en 2014, les mises en vente de logements ont reculé de 9% à 85 600 unités. L'offre de logements en fin d'année est stable par rapport au début d'année et représente 14 mois de ventes.

Par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2013, le prix de vente moyen du dernier trimestre 2014 est en légère progression de 1,3%, l'Ile-de-France connaissant une hausse plus marquée (+2,7%) que la province (stable). En moyenne sur l'année, les prix demeurent stables sur la France entière, à 3 932 euros (-0,1%), avec cependant des évolutions très disparates selon les régions.

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.





## ÉDITORIAL ■

- Le marché locatif reste quant à lui globalement affaibli par la montée du chômage et les incertitudes liées à l'environnement économique. Localement, le niveau moyen des loyers s'en ressent, avec de très fortes disparités selon les régions. La baisse est ainsi perceptible dans un tiers des villes de plus de 100 000 habitants. Et dans un quart de ces villes, même si les loyers progressent, c'est en deçà du niveau de l'inflation.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dites loi ALUR, a été adoptée en mars 2014. Si quelques dispositions sont entrées en vigueur, plus d'une centaine de décrets étaient encore attendus en fin d'année pour appliquer le texte. C'est notamment le cas pour les modèles type de contrat de location et d'état des lieux ou des mesures concernant la copropriété.

Les deux mesures emblématiques ont été en revanche largement amoindries. L'encadrement des loyers ne s'appliquera finalement qu'à Paris et peut-être aussi à Lille, de surcroît à titre expérimental. Et la Garantie Universelle des Loyers (GUL), dispositif d'assurance contre les loyers impayés, a été supprimée au profit d'une caution solidaire de l'Etat pour les jeunes salariés et les situations précaires.

Parmi les principales dispositions d'ores et déjà applicables, il faut relever le délai de préavis réduit à un mois en zone tendue (Paris et 27 agglomérations), et le plafonnement des honoraires facturés par les agents immobiliers aux locataires. Toutefois, la plupart des agents immobiliers ayant maintenu leurs anciens taux pour la quote-part des honoraires à charge du propriétaire, ces nouvelles dispositions ne devraient pas engendrer d'augmentations substantielles d'honoraires à la charge de votre SCPI.

- L'année 2014 a marqué un record historique du montant de capitaux investis en SCPI. Avec un montant national de 3,43 milliards d'euros, la collecte brute des SCPI bondit de 15% par rapport à 2013, principalement grâce aux SCPI d'immobilier d'entreprise.

Quant aux SCPI consacrées aux dispositifs fiscaux, elles connaissent également une progression de leur collecte nette à près de 200 millions d'euros (+ 10%) grâce aux SCPI Duflot, de Déficit foncier ou Malraux.

Dynamisée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 10% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 32,92 milliards d'euros. Pour mémoire, cette capitalisation était de 11,5 milliards d'euros il y a 10 ans.

- Au cours de ce second exercice, CILOGER HABITAT 4 a poursuivi l'augmentation de son capital, a initié ses investissements en logements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation), et procédé à sa première distribution de revenus.

- Sur l'exercice, 39 111 parts ont été souscrites dans le public par 605 associés, soit une collecte de 23 466 600 euros. Cette collecte a été réalisée à travers la poursuite de la première augmentation de capital, ouverte le 18 juillet 2013 et clôturée le 30 juin 2014, et le lancement d'une seconde tranche d'augmentation de capital, ouverte le 5 août 2014 et clôturée par anticipation le 31 décembre 2014. Au final, le nombre total de parts émises est de 75 697 et les capitaux collectés s'élèvent 45 418 200 euros. Au 31 décembre 2014, votre SCPI est définitivement fermée à la souscription.

- 96 logements répartis sur huit sites ont été acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA), pour un montant total de 19,8 millions d'euros.

- Un premier programme de 5 maisons a été livré en juin et entièrement loué dans le mois suivant.

- Un premier revenu, constitué des intérêts des placements financiers et de revenus fonciers, a été mis en distribution au titre du quatrième trimestre 2014, pour un montant de 0,75 euro par part.

- La réduction d'impôt « Duflot » est indépendante des revenus versés. Pour l'année 2014, un associé bénéficie donc de la réduction d'impôt par part de 102,60 euros répartie sur 9 ans à compter de son année de souscription.

Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire de CILOGER



## CHIFFRES CLÉS ■ AU 31 DÉCEMBRE 2014

- Date de création : **13 juin 2013**
- Terme statutaire : **18 juin 2028**
- Capitaux collectés : **45 418 200 €**
- Date de clôture de l'augmentation de capital : **31 décembre 2014**
- Valeur de réalisation : **41 123 524 €**  
(soit 543,26 € par part)
- Nombre d'associés : **1 106**
- Nombre de parts : **75 697**
- Patrimoine en cours de constitution : **96 logements**  
- 5 logements livrés  
- 91 logements en cours de construction
- Taux d'investissement des fonds collectés : **48,23%**

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	41 073 524	542,60
Valeur vénale / expertise	11 998 294	158,50
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>41 123 524</b>	<b>543,26</b>
Valeur de reconstitution	45 616 564	602,62

## 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.

### Acquisitions de l'exercice

**Au cours de ce second exercice, CILOGER HABITAT 4 a réalisé ses premiers investissements, tous acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA) ; soit 96 logements répartis sur huit programmes labellisés BBC, pour un montant total de 19,8 M€.**

**Claye-Souilly (77 - Zone B1) : 1/43, allée Johann Sebastian Bach - Programme « Les Cottages de Claye »**

Le premier investissement a été réalisé à Claye-Souilly (77 - Zone B1), commune au cadre de vie agréable et préservé, proche des bassins d'emplois majeurs de Marne-la-Vallée et de l'aéroport de Roissy. Le projet, développé par le promoteur Edouard Denis Promotion, prévoit la construction de 42 maisons, dans un quartier à dominante pavillonnaire. La sélection de CILOGER HABITAT 4 porte sur 5 maisons (T5) livrées en juin 2014, pour une surface habitable totale de 593 m<sup>2</sup>.

Après négociation, le prix s'établit à 1 600 000 € TTC acte en mains. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 11 avril 2014.





## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

### **Sartrouville (78 - Zone A) : 81, avenue Maurice Berteaux - Programme « Green Avenue »**

Le programme sera édifié à Sartrouville (78 - Zone B1), à 15 km à l'ouest de Paris, dans un quartier qui achève de se densifier et qui dispose d'une offre scolaire complète. Le projet, proposé par le promoteur Kaufman et Broad et livrable en septembre 2015, prévoit la construction d'un bâtiment en R+5 totalisant 26 logements. La sélection de CILOGER HABITAT 4 porte sur 7 appartements en étages élevés (1 T1, 1T2, 3T3 et 2 T4) et 11 emplacements de parking.

Le prix s'établit à 1 713 114 € TTC acte en mains, pour une surface habitable totale de 439 m<sup>2</sup>. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 19 mai 2014.

### **Villeurbanne (69 - Zone B1) : 4, rue Paul Kruger - Programme « Paul Station »**

CILOGER HABITAT 4 a signé le 20 mai l'acte authentique de sa 3<sup>ème</sup> acquisition éligible au dispositif Duflot pour un montant de 1 277 535 euros acte en mains.

Le programme est situé à Villeurbanne (69 - Zone B1), commune limitrophe de Lyon qui connaît une croissance démographique soutenue. Il s'insère dans le quartier Grandclément, qui bénéficie de l'attractivité du quartier lyonnais Montchat tout proche. Par ailleurs, une gare de tramway devant le programme permettra de relier la gare de Part-Dieu en moins de 10 minutes.

Le projet, développé par le promoteur Vinci Immobilier et livrable en janvier 2016, prévoit la construction de deux bâtiments en R+6 totalisant 37 logements. La sélection de CILOGER HABITAT 4 porte sur 7 appartements en étages élevés (1 T1, 2T2 et 4T3) et 7 parkings fermés, pour une surface habitable totale de 365 m<sup>2</sup>. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 20 mai 2014.

### **Saint-Ouen-l'Aumône (95 - Zone A) : rue Jean-Louis Linquette - Programme « Tendanciel »**

Le programme est situé à Saint-Ouen L'Aumône (95 - Zone A), commune de seconde couronne parisienne qui bénéficie d'une très bonne desserte des transports en commun vers Paris et ses pôles tertiaires du Nord. Il s'insère dans un quartier calme et pavillonnaire, à proximité d'une gare RER.

Le projet, développé par le promoteur Nacarat et livrable en juin 2016, prévoit la construction de neuf bâtiments en R+3 totalisant 231 logements. La sélection de CILOGER HABITAT 4 porte sur 15 appartements (11 T2 et 4T3) disposant tous de balcons ou terrasses, et de deux places de parkings.

Le prix s'établit à 2 479 000 € TTC acte en mains, pour une surface habitable totale de 670 m<sup>2</sup>. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 13 juin 2014.

### **Aulnay-sous-Bois (93 - Zone A) : 5, avenue Jean Jaurès**

Le programme sera construit dans un quartier recherché d'Aulnay-sous-Bois (93 - Zone A), à 500 mètres du centre-ville et de la gare. Le projet est développé par le promoteur Provini et livrable en mai 2015. La sélection de CILOGER HABITAT 4 porte sur l'intégralité d'un bâtiment, soit 14 appartements (5 T1, 5T2 et 4T3) et 14 parkings.

Le prix s'établit à 2 492 868 € TTC acte en mains, pour une surface habitable totale de 594 m<sup>2</sup>. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 15 octobre 2014.

### **Drancy (93 - Zone A) : 72, avenue Henri Barbusse - Programme « Le Séguier »**

Le programme est situé à Drancy (93 - Zone A), commune située à 6 km de Paris qui connaît une croissance démographique soutenue. Il s'insère dans une rue commerçante et structurante de la ville.

Le projet, proposé par le promoteur Robert Alday et livrable en juin 2016, prévoit la construction d'un bâtiment en R+4 totalisant 44 logements. La sélection de CILOGER HABITAT 4 porte sur 18 appartements (14 T2 et 4 T3) disposant de balcons ou terrasses et 18 parkings.

Après négociation, le prix s'établit à 3 296 236 € TTC acte en mains, pour une surface habitable totale de 837 m<sup>2</sup>. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 5 novembre 2014.

### **Mouvaux (59 - Zone B1) : 5/27, rue Régis Corselle**

Le programme sera édifié à Mouvaux, commune située à 9 km de Lille. Il s'insère dans le cadre du projet de redéveloppement du centre-ville avec la création d'un nouveau quartier offrant parkings, commerces, logements, école et espaces culturels. Il bénéficie par ailleurs de la proximité d'infrastructures routières et d'un arrêt de tramway permettant de relier Lille-Flandres en moins d'une demi-heure.

Le projet, proposé par le promoteur Nacarat et livrable dès janvier 2015, prévoit la construction de bâtiments en R+4 totalisant 85 logements. La sélection de CILOGER HABITAT 4 porte sur 16 appartements (10 T3 et 6 T4) et 25 parkings.

Le prix s'établit à 3 624 648 € TTC acte en mains, pour une surface habitable totale de 1 282 m<sup>2</sup>. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 2 décembre 2014.





## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

**Annemasse (74 - Zone A) : 48, avenue de la Gare - Programme « La Flèche »**

Le programme est situé à proximité immédiate de Genève, à 200 mètres de la gare SNCF et de la future gare de tram qui permettra en 2017 de relier le centre de Genève. Il est développé dans le cadre de la création d'un nouveau quartier du centre-ville ouvert sur des allées piétonnes incluant des commerces et des services (hôtels, cinéma...)

Le projet, porté par le promoteur Virgil et livrable en septembre 2015, prévoit la construction de 20 logements sur 1 bâtiment en R+7. La sélection de CILOGER HABITAT 4 porte sur 14 appartements (5 T2, 8 T3 et 1 T4) et 15 parkings.

Après négociation, le prix s'établit à 3 320 700 € TTC acte en mains, pour une surface habitable totale de 725 m<sup>2</sup>. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 9 décembre 2014.

Ainsi, au cours de l'exercice 2014, CILOGER HABITAT 4 a réalisé huit acquisitions pour un montant global de 19 804 101 euros.

Le patrimoine au 31 décembre 2014 est composé de 96 logements labellisés BBC (Bâtiment basse Consommation), localisés sur 8 sites, soit :

- 96 logements :
  - 5 maisons livrées,
  - 91 appartements en cours de construction,
- 7 T1, 38 T2, 37 T3, 9 T4 et 5 T5.

### Livraisons de l'exercice

**La première livraison de logements a été effectuée durant le deuxième trimestre de l'exercice.**

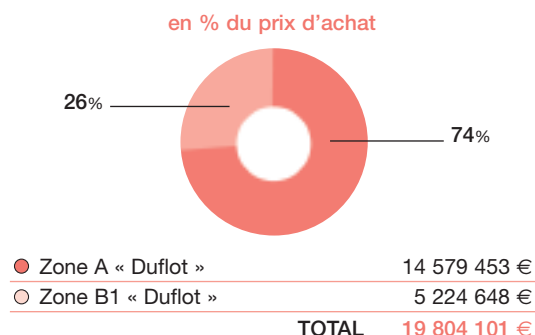
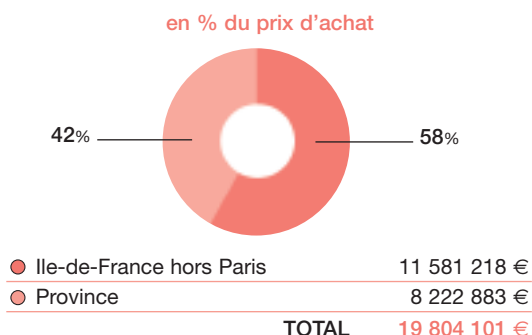
Le programme de Claye-Souilly (77 - Zone B1) représentant 5 maisons, soit 5% du nombre de logements acquis, a été livré le 24 juin 2014 dans de bonnes conditions et peu de réserves.

Le patrimoine acquis et encore en construction au 31 décembre 2014 devrait être livré à hauteur de 16 logements au début du premier trimestre 2015 (1 programme), 14 au second trimestre 2015 (1 programme), 21 au troisième trimestre 2015 (2 programmes) et 40 au premier semestre 2016 (3 programmes).

### Répartition géographique du patrimoine

A l'issue des premiers investissements en voie future d'achèvement de l'exercice, le patrimoine de CILOGER HABITAT 4 est réparti en valeur d'achat à 58% en région parisienne hors Paris et 42% en province. En matière de zonage, toujours en valeur d'achat,

le patrimoine est répartie à 74% en zone A et à 26% en zone B1. Il totalise 5 505 m<sup>2</sup>, localisés à 57% en région parisienne et 43% en province.





## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

### L'emploi des fonds

En euros

	Total au 31/12/2013	Durant l'année 2014	Total au 31/12/2014
<b>Fonds collectés</b>	<b>21 951 600</b>	<b>23 466 600</b>	<b>45 418 200</b>
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 2 100 329	- 2 252 794	- 4 353 123
- Achat d'immeubles	-	- 11 998 294	- 11 948 294
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers <sup>(1)</sup>	-	-	-
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>19 851 271</b>	<b>9 265 513</b>	<b>29 116 784</b>

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

CILOGER HABITAT 4 dispose, au 31 décembre 2014 d'un solde à investir de 29 116 784 euros. Cependant, compte tenu des décaissements à venir sur les investissements réalisés en VEFA, le solde réellement disponible est de l'ordre de 21,26 millions d'euros.

A cette même date, 48,23% 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).

Pour investir le solde des fonds disponibles, CILOGER HABITAT 4 dispose d'un délai maximal de dix-huit mois après la clôture de l'augmentation de capital, soit jusqu'au 30 juin 2016.

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.

Ces quatre dernières années, ce sont près de 300 M€ qui ont été investis par CILOGER, dans des opérations de logements neufs situées très majoritairement en zones A ou A bis et en région parisienne.

### 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.

Le programme livré en 2014 a 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.

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).







## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Coût historique des terrains et des constructions locatives	11 948 294		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	11 948 294		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	11 948 294		
- Provisions pour grosses réparations	-		
- Autres éléments d'actifs	29 125 230	29 125 230	29 125 230
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		11 998 294	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			12 112 144
- Commission de souscription théorique			4 379 190
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>41 073 524</b>	<b>41 123 524</b>	<b>45 616 564</b>
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>75 697</b>	<b>75 697</b>	<b>75 697</b>
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>542,60</b>	<b>543,26</b>	<b>602,62</b>

A la fin de l'exercice, la valeur de réalisation s'établit à 543,26 euros par part, légèrement supérieure à la valeur comptable compte tenu d'une première expertise positive sur le programme livré.

La valeur de reconstitution s'établit à 602,62 euros par part, supérieure de 0,4% au prix de souscription de 600,00 euros 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.

### Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2014

	Prix de revient au 31/12/2014 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2014 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2014 en euros
Ile-de-France (hors Paris)	5 899 286	5 949 286	0,85	6 063 136
Province	6 049 008	6 049 008	0,00	6 049 008
<b>TOTAUX</b>	<b>11 948 294</b>	<b>11 998 294</b>	<b>0,42</b>	<b>12 112 144</b>

Concernant le programme de Claye-Souilly livré en juin 2014, la première valeur d'expertise hors droits est supérieure de 3,1% à son prix de revient.



## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

### La gestion immobilière

**5 logements livrés au second trimestre 2014 ont donné lieu à la signature des premiers baux.  
Au 31 décembre 2014, tous les logements livrés sont loués.**

Selon les chiffres de l'Observatoire Clameur, les loyers des nouveaux baux signés en 2014 ont progressé en moyenne d'1%, soit une progression légèrement supérieure à l'inflation (0,5%).

Les propriétaires bailleurs sont toujours confrontés à une demande locative affaiblie par la montée du chômage et les incertitudes liées à l'environnement économique.

Localement, le niveau moyen des loyers s'en ressent, avec de très fortes disparités selon les régions. Ainsi, une baisse des loyers est perceptible dans un petit tiers des villes de plus de 100 000 habitants, et dans 23 % de ces villes, même si les loyers progressent, leur niveau demeure en deçà du niveau de l'inflation.

Sur une plus longue période, tous types de biens confondus, la progression des loyers moyens sur les dix dernières années est de 7,5%, à comparer à une inflation qui progresse de près du double (14,6%). Les loyers sur dix ans sont en recul de 7,1% en euros constant.

Toujours selon Clameur, outre une stagnation des loyers, voire une baisse, la durée de vacance entre deux locataires a tendance en moyenne à s'allonger. Alors que les exigences des candidats locataires se révèlent toujours plus importantes au fil des années, près de huit semaines sont désormais nécessaires en moyenne à un propriétaire pour conclure avec un nouvel occupant. Ce qui équivaudrait à une perte de l'ordre de 4% des loyers perçus.

Les propriétaires dont le bien se retrouve sur le marché locatif, sont donc obligés de limiter leurs prétentions et d'accepter de baisser le loyer si le locataire leur semble sérieux. Mais cela n'est généralement pas suffisant. Ils doivent également faire des efforts en engageant des travaux, notamment d'amélioration énergétique, d'équipement des cuisines ou de rafraîchissement des logements.

Le taux de « mobilité résidentielle », soit la proportion de logements remis en location, s'établit à 27% pour 2014. Toutefois, ce taux s'est accru depuis l'été 2014 pour atteindre 28,9% à la fin de l'année. Cet indicateur, qui se rapproche du niveau auquel le marché est jugé fluide (30%), pourrait être le signe d'un regain de dynamisme pour 2015 dans un environnement d'ajustements des loyers.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dites loi ALUR, a été adoptée en mars 2014. A la clôture de l'exercice, si quelques dispositions sont entrées en vigueur, plus d'une centaine de décrets étaient encore attendus pour appliquer le texte.

Parmi les principales dispositions d'ores et déjà applicables susceptibles d'avoir un impact sensible sur la gestion locative de votre SCPI, il faut relever le délai de préavis réduit à un mois dans les zones tendues (Paris et 27 agglomérations) et dans une liste de cas qui a été allongée, ainsi que l'encadrement des loyers à la relocation dans ces mêmes zones tendues. A contrario, le plafonnement des honoraires facturés par les agents immobiliers aux locataires ne devrait pas engendrer d'augmentations substantielles d'honoraires à la charge de votre SCPI.

Concernant CILOGER HABITAT 4, les 5 logements du programme de Claye-Souilly livrés en juin 2014 ont rencontrés une forte demande locative et ont été loués en moins d'un 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 2014, le taux d'occupation physique s'élève à 100%, et le taux d'occupation financier est de 100%. Ces taux doivent cependant être relativisés en phase de livraison progressive du patrimoine.

Les loyers facturés sur l'exercice 2014 s'établissent à 28 790 euros.

Aucune provision pour dépréciation de créances douteuses n'est comptabilisée au 31 décembre 2014.

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 2014, 1 bail en cours, représentant 19% du potentiel locatif, est couvert par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations provisionnées s'élèvent à 165 euros. Aucun sinistre n'a été déclaré durant l'exercice.



## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION ■

Lors de ce second exercice comptable, CILOGER HABITAT 4 a initié la constitution de son patrimoine. Un seul programme de logements ayant été livré, les produits de l'activité immobilière sont encore marginaux, et la quasi intégralité du résultat distribuable est constituée de produits financiers. Une première distribution de 0,75 euro par part a été effectuée au titre du quatrième trimestre 2014.

Les logements achetés étant à construire, le règlement des immeubles s'effectue au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Les capitaux en attente de décaissement sont placés sur des instruments financiers sans risque. Les taux de rendement de ces supports sécurisés sont faibles, de l'ordre de 0,25% sur l'exercice.

Le résultat de l'exercice s'établit à 58 535 euros. Les produits de l'activité immobilière, inexistantes en 2013, s'élèvent à 31 088 euros et représentent 30% des produits de l'exercice (hors transfert de charges).

Un premier revenu brut, de 0,75 euro par part, a été mis en distribution au titre du quatrième trimestre 2014. Ce revenu intègre les intérêts produits par les placements financiers depuis la constitution de la SCPI et les premiers revenus fonciers issus de la location des logements.

Dès lors, le revenu distribué est encore très largement impacté par l'imputation des prélèvements sociaux et fiscaux sur les revenus financiers réalisés.

Il est à rapprocher d'un résultat par part de 2,19 euros. La constitution d'un report à nouveau (réserves) a été initiée à 0,11 euro par part, après compensation du solde déficitaire de l'exercice 2013 (- 0,43 euro par part).

Au 31 décembre 2014, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 8 446 euros, soit 0,11 euro par part (sur la base du nombre de parts au 31 décembre 2014).

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 au titre de l'exercice 2017.

Le niveau de la distribution sera augmenté au rythme de la livraison des logements et de leur mise en location, et stabilisé lorsque ces phases seront achevées. Les produits locatifs immobiliers augmenteront au fur et à mesure des mises en location, alors que parallèlement les produits financiers diminueront fortement au fur et à mesure des paiements des acomptes et soldes sur les immeubles.

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 <sup>er</sup> 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

(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. La première augmentation de capital a été clôturée le 30 juin 2014. La seconde augmentation de capital, ouverte le 5 août 2014, a été, conformément aux dispositions de la note d'information, clôturée par anticipation le 31 décembre 2014. A cette même date, la SCPI est définitivement fermée à la souscription. Au total, les capitaux collectés s'élèvent à 45,4 millions d'euros.

La première augmentation de capital de CILOGER HABITAT 4, ouverte le 18 juillet 2013, a été clôturée le 30 juin 2014. Le total collecté, 30 758 400 euros, représente plus de 75% du montant de l'augmentation de capital.

La seconde augmentation de capital de CILOGER HABITAT 4, ouverte le 5 août, a été clôturée par anticipation le 31 décembre 2014, et la SCPI est depuis cette date définitivement fermée à la souscription. Le total collecté, 14 659 800 euros, représente plus de 75% de l'augmentation de capital.

Au total sur l'exercice, 39 111 parts ont été souscrites dans le public par 605 associés, soit une collecte de 23 466 600 euros.

En 2014, comparée à des collectes nationales des SCPI « Duflot » de l'ordre de 41,6 millions d'euros et fiscales de 199,8 millions d'euros, les parts de marché de CILOGER HABITAT 4 sont respectivement de 56% et 12%. Par ailleurs, toujours en termes de montants collectés, CILOGER HABITAT 4 se situe à la première place sur deux SCPI « Duflot » ayant ouvert leur capital en 2014.

L'assemblée générale extraordinaire du 17 octobre 2014 a porté le capital social maximum à 45 280 500 euros. Compte tenu des apports des associés fondateurs, le nombre total de parts émises est de 75 697, pour un capital social de 37 848 500 euros et des capitaux collectés de 45 418 200 euros.

Le capital est réparti entre 545 associés, pour un portefeuille moyen, hors associés fondateurs, de 40 800 euros (68 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
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
<b>Capital total souscrit au 31/12/2014</b>		<b>75 697</b>	<b>37 848 500</b>	<b>45 418 200</b>

(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





## LE MARCHÉ DES PARTS

### 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 acquéreur au 31/12 (1)
2013	18 293 000	21 951 600	36 586	545	2 100 329	600,00
2014	37 848 500	23 466 600	75 697	1 106	2 252 794	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.

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.

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.

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 transfert 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 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2013	-	-	-	-
2014	-	-	-	-

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



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

## LES COMPTES

Etat du patrimoine au 31 décembre 2014

En euros

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	1 600 000	1 650 000	-	-
Immobilisations en cours	10 348 294	10 348 294		
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>11 948 294</b>	<b>11 998 294</b>		-
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	160	160	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et créances rattachées	-	-	-	-
Autres créances	1 670 619	1 670 619	3 734 001	3 734 001
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Titres de créances négociables	23 500 000	23 500 000	15 400 000	15 400 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	5 331 343	5 331 343	2 564 604	2 564 604
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 6 089	- 6 089	-	-
Dettes d'exploitation	- 1 370 803	- 1 370 803	- 1 863 013	- 1 863 013
Dettes diverses	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>29 125 230</b>	<b>29 125 230</b>	<b>19 835 592</b>	<b>19 835 592</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>41 073 524</b>		<b>19 835 592</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>41 123 524</b>		<b>19 835 592</b>



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

## LES COMPTES

### La variation des capitaux propres au 31 décembre 2014

En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2014	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2014
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	18 293 000	-	19 555 500	37 848 500
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission	3 658 600	-	3 911 100	7 569 700
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	- 2 100 329	-	- 2 252 794	- 4 353 123
Primes de fusion	-	-	-	-
<b>Ecart d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>				
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	-	- 15 679	-	- 15 679
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	-	-	58 535	58 535
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 34 410	- 34 410
Résultat de l'exercice précédent	- 15 679	15 679	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	-	-	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>19 835 592</b>	<b>-</b>	<b>21 237 931</b>	<b>41 073 524</b>

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2015



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

## LES COMPTES

### Compte de résultat au 31 décembre 2014

#### Produits

En euros	31/12/2014		31/12/2013	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		<b>31 088</b>		<b>-</b>
Produits de l'activité immobilière	31 088		-	
- Loyers	28 790		-	
- Charges facturées	2 298		-	
Produits des activités annexes	-		-	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>2 252 795</b>		<b>2 100 329</b>
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	2 252 794		2 100 329	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	1		-	
<b>Produits financiers</b>		<b>73 081</b>		<b>6 441</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>2 356 963</b>		<b>2 106 770</b>
<b>Résultat de l'exercice (Perte)</b>		<b>-</b>		<b>15 679</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>2 356 963</b>		<b>2 122 449</b>

#### Charges

En euros	31/12/2014		31/12/2013	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>Charges immobilières</b>		<b>8 785</b>		<b>-</b>
- Charges ayant leur contrepartie en produits	2 298		-	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	21		-	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	6 466		-	
<b>Charges d'exploitation</b>		<b>2 289 644</b>		<b>2 122 449</b>
- Rémunération de la société de gestion	12 260		291	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	24 590		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	2 252 794		2 100 329	
- Autres charges d'exploitation	-		-	
<b>Charges financières</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>2 298 429</b>		<b>2 122 449</b>
<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice)</b>		<b>58 535</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>2 356 963</b>		<b>2 122 449</b>





## 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.

Au 31 décembre 2014, CILOGER HABITAT 4 a acquis huit immeubles en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) situés à Claye-Souilly (77), Sartrouville (78), Villeurbanne (69), Saint-Ouen-L'Aumône (95), Aulnay-sous-Bois (93), Drancy (93), Mouvaux (59), Annemasse (74).

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.

**Les frais de prospection de capitaux** s'élèvent à 2 252 794 euros : il s'agit de la rémunération de la société de gestion fixée à 9,60% 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 12% toutes taxes comprises (10% hors taxes) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

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

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

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer

AC = arriéré de charges

**Engagements hors bilan :** le solde des acomptes à verser sur les opérations de VEFA s'établit à 7 855 807 euros.



# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## Variation de l'actif immobilisé

En euros

	Cumul brut au 31/12/2013	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2014
- Terrains et constructions	-	48 000	-	1 552 000	1 600 000
- Agencements et installations	-	-	-	-	-
- Immobilisations en cours	-	11 900 294	-	- 1 552 000	10 348 294
<b>TOTAL actif immobilisé</b>	<b>-</b>	<b>11 948 294</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11 948 294</b>

## Récapitulatif des placements immobiliers

En euros

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
- Habitations	1 600 000	1 650 000	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 600 000</b>	<b>1 650 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
- Habitations	10 348 294	10 348 294	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>10 348 294</b>	<b>10 348 294</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>11 948 294</b>	<b>11 998 294</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Liste des immobilisations au 31 décembre 2014

Adresses

Adresses	Locali- sation et Zonage Scellier (1)	Type (2)	Surface en m <sup>2</sup>	Nombre de loge- ments	Date d'acqui- sition	Date de livraison	Prix d'achat	Acomptes versés hors doits	Travaux	Prix de revient 2014	Prix de revient 2013	Estimation hors doits au 31/12/2014	Estimation doits inclus au 31/12/2014
<b>Claye-Souilly (77)</b> 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	0	1 650 000	1 763 850
<b>TOTAL Immobilisations</b>			<b>593</b>	<b>5</b>			<b>1 600 000</b>	<b>1 600 000</b>	<b>0</b>	<b>1 600 000</b>	<b>0</b>	<b>1 650 000</b>	<b>1 763 850</b>
<b>Sartrouville (78)</b> 81, avenue Maurice Berteaux	IDF - A	Ap	439	7	19/05/2014	Sept. 2015	1 713 114	942 213		942 213	0	942 213	942 213
<b>Villeurbanne (69)</b> 4, rue Paul Kruger	PR - A	Ap	365	7	20/05/2014	Janv. 2016	1 277 535	447 137		447 137	0	447 137	447 137
<b>Saint-Ouen l'Aumône (95)</b> rue Jean-Louis Linquette	IDF - A	Ap	670	15	13/06/2014	Juin 2016	2 479 000	743 700		743 700	0	743 700	743 700
<b>Aulnay-sous-Bois (93)</b> 5, avenue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	594	14	15/10/2014	Mai 2015	2 492 868	2 118 938		2 118 938	0	2 118 938	2 118 938
<b>Drancy (93)</b> 72, avenue Henri Barbusse	IDF - A	Ap	837	18	05/11/2014	Juin 2016	3 296 236	494 435		494 435	0	494 435	494 435
<b>Mouvaux (59)</b> 5/27, rue Régis Corselle	PR - B1	Ap	1 282	16	02/12/2014	Janv. 2015	3 624 648	3 443 416		3 443 416	0	3 443 416	3 443 416
<b>Annemasse (74)</b> 48, avenue de la Gare	PR - A	Ap	725	14	09/12/2014	Sept. 2015	3 320 700	2 158 455		2 158 455	0	2 158 455	2 158 455
<b>TOTAL Immobilisations en cours</b>			<b>4 912</b>	<b>91</b>			<b>18 204 101</b>	<b>10 348 294</b>	<b>0</b>	<b>10 348 294</b>	<b>0</b>	<b>10 348 294</b>	<b>10 348 294</b>
<b>TOTAL</b>			<b>5 505</b>	<b>96</b>			<b>19 804 101</b>	<b>11 948 294</b>	<b>0</b>	<b>11 948 294</b>	<b>0</b>	<b>11 998 294</b>	<b>12 112 144</b>

(1) P : Paris - IDF : Ile-de-France hors Paris - PR : Province

(2) Ap : Appartements - M : Maisons

A - A bis - B1 : Zones Dufflot



# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## Détail des créances

En euros	Exercice 31/12/2014	Exercice 31/12/2013
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>		
- Fonds de roulement sur charges	160	-
- Autres créances	-	-
<b>Créances de l'actif circulant</b>		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	-	-
- Créances fiscales	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	10 150	-
- Autres créances (souscriptions en cours d'encaissement)	1 660 469	3 734 001
- Autres créances	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 670 779</b>	<b>3 734 001</b>

## Détail des dettes

En euros	Exercice 31/12/2014	Exercice 31/12/2013
<b>Dettes</b>		
- Dettes financières	6 089	-
- Dettes fournisseurs	1 283 120	1 863 013
- Dettes sur immobilisations	48 000	-
- Autres dettes d'exploitation	5 274	-
- Dettes aux associés	34 410	-
- Dettes fiscales	-	-
- Autres dettes diverses	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 376 893</b>	<b>1 863 013</b>

## Variation des provisions

En euros	Cumul brut au 31/12/2013	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2014
- Dépréciation des créances	-	-	-	-	-
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	-	-	-	-	-

## Ventilation charges immobilières non récupérables

En euros	2014	2013
- Impôts et taxes non récupérables	-	-
- Solde de charges de redditions	-	-
- Charges sur locaux vacants	264	-
- Travaux de remise en état	21	-
- Charges non récupérables (1)	6 202	-
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>6 487</b>	<b>-</b>

(1) Le poste intègre les Honoraires de commercialisation pour 3 507 euros et l'Assurance Garantie locative pour 165 euros

## Ventilation charges immobilières récupérables

En euros	2014	2013
- Impôts et taxes diverses	-	-
- Charges immobilières refacturables	2 298	-
- Autres charges refacturables	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>2 298</b>	<b>-</b>

## Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation

En euros	2014	2013
- Honoraires Commissaires aux comptes	7 727	4 425
- Honoraires Experts immobiliers	1 140	-
- Honoraires Dépositaire	5 323	-
- Cotisation AMF	1 500	-
- Autres frais	8 900	17 403
<b>TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS</b>	<b>24 590</b>	<b>21 828</b>



## LES AUTRES INFORMATIONS ■

### Évolution par part des résultats financiers au cours des deux premiers exercices

En euros

	2013		2014	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
<b>Produits</b>				
Recettes locatives brutes	0,00	0,00%	1,08	1,22%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,18	0,31%	2,73	3,10%
Produits divers	57,41	99,69%	84,18	95,67%
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>57,59</b>	<b>100,00%</b>	<b>87,99</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>				
Commission de gestion	0,01	0,01%	0,46	0,52%
Autres frais de gestion	58,00	100,73%	85,10	96,72%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Charges locatives non récupérées	0,00	0,00%	0,24	0,27%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>58,01</b>	<b>100,74%</b>	<b>85,80</b>	<b>97,51%</b>
Provisions nettes pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres provisions nettes	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>58,01</b>	<b>100,74%</b>	<b>85,80</b>	<b>97,51%</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>- 0,43</b>	<b>- 0,74%</b>	<b>2,19</b>	<b>2,49%</b>
Variation report à nouveau	- 0,43	- 0,74%	0,32	0,36%
Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux	0,00	0,00%	0,75	0,85%
Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux	0,00	0,00%	0,28	0,32%

(1) Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul est réalisé en fonction du nombre de part corrigé, soit 26 761 parts pour l'exercice 2014.



## 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 délégataires.

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 2014.

Le Conseil de surveillance s'est réuni afin d'examiner l'activité de la société, la collecte, les investissements en cours 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 second exercice 23 466 600 euros auprès de 605 associés, portant le capital social de la société de 18 293 000 euros à 37 848 500 euros, pour un maximum statutaire de 45 280 500 euros.

La première augmentation de capital de notre SCPI a été ouverte à compter du 18 juillet 2013 et clôturée le 30 juin 2014. La seconde augmentation de capital a été ouverte à compter du 5 août 2014 et clôturée par anticipation le 31 décembre 2014.

Ainsi, à cette même date, 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 75 697, soit des capitaux collectés de 45 418 200 euros.

## • Investissements et livraison du patrimoine

Outre la poursuite de la collecte de capitaux, ce second exercice a été marqué par les premières signatures d'achats de logements et par la première livraison d'un programme.

Huit acquisitions, toutes en l'état futur d'achèvement, ont été réalisées pour 19,8 millions d'euros dans des immeubles situés très majoritairement en région parisienne.

En juin 2014, notre SCPI a pris livraison de 5 maisons à Claye-Souilly (77). Elles ont toutes été louées en moins d'un mois.

A la clôture de l'exercice, la SCPI compte donc un patrimoine de 91 appartements en cours de construction et 5 maisons livrées, localisés sur huit sites. Les logements sont répartis en valeur d'achat à 58% en région parisienne hors Paris et à 74% en zone A du dispositif Duflot.

Le Conseil de Surveillance a été particulièrement attentif aux dossiers d'investissement et au respect de la politique d'investissement explicitée dans la note d'information de la SCPI.

Les investissements réalisés, répondent tous au label Bâtiment Basse Consommation (BBC), et sont composés à 78% de T2 et T3.

A la clôture de l'exercice 2014, CILOGER HABITAT 4 doit encore investir 21,3 millions d'euros. Pour ce faire, la société de gestion, conformément au planning fiscal, dispose d'un délai courant jusqu'au 30 juin 2016.





# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

## • Résultat de l'exercice

Pour son second exercice social, CILOGER HABITAT 4 dégage un bénéfice de 58 535 euros, soit 2,19 euros par part, encore constitué dans une large part de produits financiers.

La première distribution de revenu est intervenue au titre du quatrième trimestre 2014, pour 0,75 euros par part représentant les intérêts produits par les placements financiers depuis la constitution de la SCPI et les premiers revenus fonciers issus de la location des maisons de Claye-Souilly.

Compte tenu des investissements à venir, 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, soit au plus tôt au titre de l'exercice 2017.

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

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.

## • Conseil de Surveillance

Sur recommandation de l'Autorité des marchés financiers, votre Conseil de surveillance s'est doté d'un règlement intérieur ayant pour objet de régir les règles de fonctionnement en son sein et d'améliorer ainsi sa gouvernance. Il permet d'une part, de réaffirmer des règles issues de différentes sources (les statuts, le Code monétaire et financier, le Règlement Général AMF), et d'autre part d'aborder des sujets non encore traités tels que la visioconférence, les conflits d'intérêts ou l'obligation de confidentialité.

Ce document sera communiqué aux associés qui en font la demande ainsi qu'aux nouveaux entrants au sein du conseil.

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 clos le 31 décembre 2014, 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. Les valeurs vénales des immeubles présentées 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 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 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.

La première partie de l'annexe présente les règles générales d'évaluation des immobilisations locatives.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par la société de gestion, ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles 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 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 22 avril 2015

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

#### Avec la société de gestion 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 2014 une commission de souscription de 2 252 793,60 €, montant prélevé sur la prime d'émission.

- 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 2014 s'élève à 12 260 €.

Paris La Défense, le 22 avril 2015

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A*

Pascal LAGAND  
*Associé*



## LES RÉOLUTIONS ■

### Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 4 juin 2015

#### 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 2014 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 2014 à :

- valeur comptable : 41 073 524 euros, soit 542,60 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 41 123 524 euros, soit 543,26 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 45 616 564 euros, soit 602,62 euros pour une part.

#### Quatrième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 58 534,55 euros qui, diminué du report à nouveau de l'exercice précédent de - 15 678,79 euros, forme un revenu distribuable de 42 855,76 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 34 409,50 euros,
- au report à nouveau, une somme de 8 446,26 euros.

#### Cinquième 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 37 848 500 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° 14-13 en date du 25/07/2014

## 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 56 88 91 92  
[www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

Signatory of  
 **PRI** Principles for  
Responsible  
Investment

