

CILOGER HABITAT 4

RAPPORT ANNUEL  
2015

CILOGER

SCPI DE LOGEMENTS DE TYPE « DUFLOT »



# 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** :  
Madame Elisabeth SABBAAH  
Monsieur François BOISSEAU  
Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA  
Monsieur Vincent PENIN  
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT  
SF 2, représentée par Monsieur Bruno JULIEN

## SCPI CILOGER HABITAT 4

---

### Conseil de Surveillance

**Membres du Conseil** :  
Madame Maryse BEUPARLANT    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 19  
Informations complémentaires issues de la directive européenne AIFM page 20

### ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

page 21

### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 22

### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels page 24  
Le rapport spécial page 25

### LES RÉOLUTIONS

page 26





## ÉDITORIAL ■

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes du troisième exercice de CILOGER HABITAT 4, qui s'est clos le 31 décembre 2015.

- Le volume des ventes de logements anciens s'est fortement repris en 2015 et plus particulièrement au second semestre, avec près de 800 000 logements vendus durant l'année. Soit une progression de l'ordre de 15% par rapport à 2014, et un chiffre qui se rapproche du record de 821 000 atteint en 2006.

Le niveau historiquement bas des taux d'intérêt qui perdure, en moyenne 2,2% au 4<sup>ème</sup> trimestre pour un emprunt sur 20 ans, a procuré un surcroît de pouvoir d'achat de l'ordre de 14% qui a largement contribué à soutenir le marché. De fait, les acheteurs ont cessé d'anticiper des baisses de prix et semblent ne plus être enclins à attendre pour réaliser un projet d'achat, et ce en dépit du niveau élevé du chômage qui pourrait constituer un frein.

Quant au prix des appartements, même si un frémissement de retournement de tendance a été enregistré au second semestre 2015, ils ont continué leur consolidation sur l'année : - 0,8% en France, - 0,6% en province et - 1% en Ile-de-France. Concernant cette dernière région, si à Paris les prix des appartements sont en légère progression (+ 0,4%), la baisse des prix est légèrement plus accentuée en grande couronne (- 2,4%) qu'en petite couronne (- 2%).

Toutefois, des disparités géographiques subsistent, et si la région parisienne et les grandes villes sont en règle générale plus résistantes, la baisse des prix n'est probablement pas achevée dans les zones plus rurales.

Pour 2016, l'activité devrait continuer à être soutenue notamment par les taux de crédits faibles, entraînant une motivation des demandes d'achat. Toutefois, bémol de taille, le contexte économique et social reste incertain. Il influe sur la confiance des ménages et rend persistantes les fragilités du marché.

Ainsi, les prévisions d'évolutions des prix divergent selon les spécialistes, notamment sur l'Ile-de-France, certains anticipant une hausse de 3% et d'autres une poursuite modérée de la baisse de 0,8%.

- Si l'activité locative est repartie en 2015, les loyers de marché ont a contrario d'une manière générale fortement baissé, pour s'adapter à une demande dont le pouvoir d'achat s'est détérioré et pour sécuriser la location des logements. Cette contraction, d'une ampleur inédite depuis 1998, touche plus particulièrement les petites surfaces (studios et deux pièces).

De plus, la vacance locative continue en moyenne à s'accroître, notamment en raison de l'application de la réduction du délai de préavis à un mois, contre trois mois auparavant, dans les communes de plus de 50 000 habitants répertoriées dans 28 agglomérations hexagonales.

Dans ce contexte, la concurrence entre logements récents et anciens s'exacerbe, et la relocation des logements, tant commercialement qu'administrativement, est plus complexe. Les logements doivent ainsi systématiquement être remis sur le marché en bon état afin d'accélérer leur relocation.

- Concernant le marché résidentiel neuf, les ventes ont bondi de près de 44% par rapport à 2014, avec un chiffre de 49 500 qui se rapproche du sommet touché en 2011 à 55 600 ventes.

Ce rebond est surtout alimenté par les achats des investisseurs dans le cadre du dispositif fiscal dit « Pinel », les ventes à investisseurs étant passées au-dessus des ventes en accession.

Le succès du « Pinel » n'explique toutefois pas l'intégralité de la reprise. Cette dernière a été également rendue possible grâce à plusieurs facteurs concomitants : des prix des logements relativement stables (+ 0,8% en moyenne entre 2014 et 2015), des taux d'emprunts extrêmement bas et donc attractifs, la perception d'un contexte économique qui semble s'améliorer malgré un fort taux de chômage, et l'abandon de l'encadrement des loyers (appliqué uniquement à Paris en phase expérimentale).

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.





## ÉDITORIAL ■

- Dans un environnement marqué par la baisse sensible des rendements obligataires et la volatilité élevée des cours de bourse, les SCPI font figure de valeur refuge. L'année 2015 marque ainsi un nouveau record historique du montant de capitaux investis en SCPI. Avec un montant national de 4,97 Mds€, la collecte brute des SCPI bondit de 46% par rapport à 2014. Jamais depuis la création des SCPI, il y a 40 ans, la collecte n'avait atteint un tel montant.

Cette progression de la collecte concerne essentiellement les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 4,85%, remarquable dans le contexte économique. Elles enregistrent un montant de collecte nette de 4,06 Mds€ (+ 49% par rapport à 2014).

Quant aux SCPI consacrées aux dispositifs fiscaux, elles connaissent également une progression de leur collecte nette à 215 M€ (+ 9%) grâce aux SCPI Pinel, de Déficit foncier et dans une moindre mesure Malraux.

Dynamisée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 15% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 37,9 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 15 Mds€ il y a 10 ans.

- Au cours de ce troisième exercice, CILOGER HABITAT 4 a d'une part poursuivi et clôturé ses investissements en logements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation), et d'autre part poursuivi la réception des logements acquis et leur mise en location progressive.

- 86 logements répartis sur sept sites ont été acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA), pour un montant total de 21,2 millions d'euros.

- La dernière acquisition, réalisée en novembre 2015, permet à la SCPI de clôturer son programme d'investissements avec 7 mois et demi d'avance sur le planning fiscal.

- Au cours de l'année, cinq programmes, représentant 58 appartements, ont été livrés dans de bonnes conditions et très peu de réserves. A la clôture de l'exercice 63 logements sont livrés (35% des logements acquis), 119 sont en cours de construction et devraient être livrés en 2016.

- Sur les livraisons de l'année, 50 baux ont été signés. A la clôture de l'exercice, 8 logements, sur les 63 livrés, restent à louer.

- Reflet de l'augmentation progressive des mises en locations, et donc des loyers perçus, les produits de l'activité immobilière représentent désormais 83% des produits. Une distribution de 0,60 € par part a été effectuée au titre du quatrième trimestre 2015. Elle sera stabilisée lorsque les mises en locations seront achevées.

- La réduction d'impôt « Duflot » est indépendante des revenus versés. Pour l'année 2015, un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt par part de 102,60 € répartie sur neuf ans à compter de son année de souscription.

Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire de CILOGER



## CHIFFRES CLÉS ■ AU 31 DÉCEMBRE 2015

- Date de création : **13 juin 2013**
- Terme statutaire : **18 juin 2028**
- Capitaux collectés : **45 418 200 €**
- Valeur de réalisation : **41 003 455 €**  
(soit 541,68 € par part)
- Nombre d'associés : **1 107**
- Nombre de parts : **75 697**
- Patrimoine en cours de constitution : **182 logements**
  - **63 logements livrés**
  - **119 logements en cours de construction**
- Taux d'investissement des fonds collectés : **99,80%**

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	41 082 365	542,72
Valeur vénale / expertise	26 736 608	353,21
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>41 003 455</b>	<b>541,68</b>
Valeur de reconstitution	46 472 948	613,93

## 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 est géographiquement diversifié, sur plusieurs sites et dans des marchés locaux distincts ainsi qu'en typologie de logements : appartements et maisons de tailles diverses.

La sélection s'oriente 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 troisième exercice, CILOGER HABITAT 4 a poursuivi ses investissements, tous acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA) ; soit 86 logements répartis sur sept programmes labellisés BBC, pour un montant total de 21,2 M€. La dernière acquisition, en novembre 2015, permet à la SCPI de clôturer son programme d'investissements avec 7 mois et demi d'avance sur le planning fiscal.

**Noisy-le-Sec (93 - Zone A) : 21, rue Anatole France - Programme « Les Jardins d'Anatole »**

Le premier investissement de l'exercice a été réalisé dans le centre-ville de Noisy-le-Sec (93 - Zone A), commune située à 4 km de Paris et bénéficiant d'une excellente desserte. Le projet, développé par le promoteur Nacarat, prévoit la construction de 70 logements répartis sur 8 bâtiments et de 6 maisons de ville.

La sélection de CILOGER HABITAT 4, livrable en octobre 2016, porte sur 14 appartements (8 T2 et 6 T3) bénéficiant d'un balcon ou d'une terrasse et 14 parkings.

Après négociation, le prix s'établit à 2 821 800 € TTC acte en mains, pour une surface habitable totale de 705 m<sup>2</sup>. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 20 avril 2015.





## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

### **Le Pré-Saint-Gervais (93 - Zone A bis) : 60, rue Danton**

Le programme sera édifié au Pré-Saint-Gervais (93 - Zone A bis), commune limitrophe de Paris qui connaît une croissance régulière de sa population, et qui entretient une demande locative forte.

Le projet, proposé par le promoteur MDH et livrable en septembre 2016, est situé dans un quartier calme, à proximité de commerces, d'écoles et du métro. Il prévoit la construction d'un bâtiment en R+4 totalisant 25 logements.

La sélection de CILOGER HABITAT 4 porte sur 9 appartements (3 T2 et 6 T3) et 9 parkings.

Le prix s'établit à 2 684 920 € TTC acte en mains, pour une surface habitable totale de 479 m<sup>2</sup>. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 23 avril 2015.

### **Malakoff (92 - Zone A bis) : 87, rue Louis Girard**

Le programme est situé à Malakoff (92 - Zone A bis), commune de première couronne parisienne qui bénéficie d'une très bonne desserte des transports en commun qui permet de relier Paris en moins de 10 minutes. Il s'insère dans un environnement de maisons de villes, d'immeubles collectifs et de nombreux équipements sportifs.

Le projet, développé par le promoteur Robert Alday et livrable en décembre 2016, prévoit la construction d'un bâtiment en R+3 totalisant 16 logements (3 T1, 7 T2 et 6 T3), pour une surface habitable totale de 800 m<sup>2</sup>.

L'acte authentique d'acquisition de l'intégralité des logements a été signé le 20 mai 2015, pour un montant de 4 321 296 € acte en mains.

### **Le Pré-Saint-Gervais (93 - Zone A bis) : 14-16, rue Garibaldi - Programme « Villa Saint-Gervais »**

Pour sa seconde opération au Pré-Saint-Gervais (93), CILOGER HABITAT 4 a choisi un programme proposé par la société Seger, qui sera construit dans une rue arborée entièrement résidentielle.

Livrable en décembre 2016, le programme prévoit la construction d'un bâtiment en R+4 totalisant 24 logements. La sélection de CILOGER HABITAT 4 porte sur 10 appartements (6 T1, 1 T2 et 2 T3) disposant tous de balcons ou terrasses, et de places de parkings.

Le prix s'établit à 2 899 260 € TTC acte en mains, pour une surface habitable totale de 537 m<sup>2</sup>. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 1<sup>er</sup> juin 2015.

### **Franconville (95 - Zone A) : 71-73, rue de la Station - Programme « Le Palladio »**

Le programme sera édifié à Franconville (95 - Zone A), dans un quartier pavillonnaire calme, à 150 mètres de la gare permettant un accès direct à Paris et sans vue sur les voies ferrées.

Le projet, réalisé par la société NEXITY et livrable en décembre 2016, prévoit la construction de deux bâtiments en R+4 totalisant 69 logements.

La sélection de CILOGER HABITAT 4 porte sur 18 appartements (3 T2, 13 T3 et 2 T4), chacun avec parking, pour une surface habitable totale de 1 050 m<sup>2</sup>.

Après négociation, le prix s'établit à 3 831 223 € TTC acte en mains. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 4 juin 2015.

### **Le Raincy (93 - Zone A) : 8, rue de l'Eglise**

Le programme est situé au Raincy (93 - Zone A), commune qui dispose de peu d'offre en logements neufs, et dont le revenu fiscal moyen est supérieur à la moyenne francilienne et française. Il s'insère dans une rue pavillonnaire cossue et arborée de de la ville, à proximité de la principale rue commerçante et de nombreux établissements scolaires.

Le projet, proposé par le promoteur Sogeprom et livré en décembre 2015, comprend un bâtiment en R+2 totalisant 28 logements. La sélection de CILOGER HABITAT 4 porte sur 7 appartements de type T3 et 9 parkings.

Après négociation, le prix s'établit à 1 937 580 € TTC acte en mains, pour une surface habitable totale de 451 m<sup>2</sup>. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 26 juin 2015.

### **Sartrouville (78 - Zone A) : 150, avenue Maurice Berteaux - Programme « Andromède 2 »**

CILOGER HABITAT 4 a signé le 12 novembre 2015 l'acte authentique de sa quinzième et dernière acquisition pour un montant de 2 684 614 € TTC acte en mains. Le programme sera édifié à Sartrouville (78 - Zone A), à 15 km à l'ouest de Paris, dans un quartier qui achève de se densifier et qui dispose d'une offre scolaire complète à proximité.

Livrable fin décembre 2016, le projet, proposé par le promoteur MDH, prévoit la construction d'un bâtiment en R+5 totalisant 21 logements. La sélection de CILOGER HABITAT 4 porte sur 12 appartements disposant quasiment tous d'un balcon ou une terrasse, et 16 emplacements de parking.

Cette acquisition permet à CILOGER HABITAT 4 de clôturer son programme d'investissements avec 7 mois et demi d'avance sur le planning fiscal.





## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Ainsi, au cours de l'exercice 2015, CILOGER HABITAT 4 a réalisé sept acquisitions pour un montant global de 21 180 693 €.

Avec les investissements réalisés lors du précédent exercice, le patrimoine au 31 décembre 2015 est composé de logements labellisés BBC (Bâtiment basse Consommation), localisés sur 15 sites, soit :

- 182 logements :
  - 5 maisons livrées,
  - 58 appartements livrés,
  - 119 appartements en cours de construction,
- 16 T1, 68 T2, 77 T3, 15 T4 et 6 T5 :
  - 88% de logements de 1 à 3 pièces.

### Livraisons de l'exercice

A la clôture de l'exercice 2014 un programme de 5 maisons était livré. Au cours de l'exercice 2015, les livraisons des programmes labellisés BBC acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA) se sont poursuivies.

Au début de l'exercice, le programme de Claye-Souilly (77 - Zone B1) représentant 5 maisons, soit 5% du nombre de logements acquis, était livré (juin 2014) et intégralement loué. Au cours de l'exercice, cinq programmes de la SCPI, représentant 58 appartements (32% des logements acquis), ont été livrés dans de bonnes conditions et très peu de réserves.

- Mouvoux (59 - Zone B1) : 16 appartements livrés le 19/01/2015
- Aulnay-sous-Bois (93 - Zone A) : 14 appartements livrés le 20/05/2015

- Sartrouville (78 - Zone A) : 7 appartements livrés le 14/09/2015
- Annemasse (74 - Zone A) : 14 appartements livrés le 8/10/2015
- Le Raincy (93 - Zone A) : 7 appartements livrés le 15/12/2015

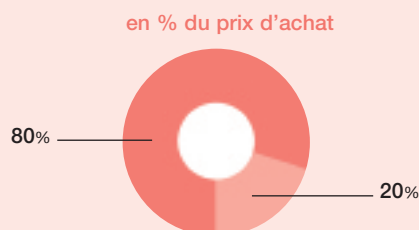
A la clôture de l'exercice 63 logements sont donc livrés, soit 35% des logements acquis (182).

Le solde des logements acquis devrait être intégralement livré lors de l'exercice 2016, à hauteur de 7 logements au premier trimestre 2016 (1 programme), 33 logements au second trimestre 2016 (2 programmes), 23 logements au troisième trimestre 2016 (2 programmes) et 56 logements au quatrième trimestre 2016 (4 programmes).

### Répartition géographique du patrimoine

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

En matière de zonage, toujours en valeur d'achat, le patrimoine est réparti à 80% en zones A et A bis, et à 20% en zone B1. Il totalise 10 401 m<sup>2</sup>, localisés à 75% en région parisienne et 25% en province.



● Ile-de-France hors Paris	32 761 661 €
○ Province	8 222 883 €
<b>TOTAL</b>	<b>40 984 544 €</b>



● Zone A / A bis « Duflot »	32 769 247 €
○ Zone B1 « Duflot »	8 215 297 €
<b>TOTAL</b>	<b>40 984 544 €</b>



## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

### L'emploi des fonds En euros

	Total au 31/12/2014	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
<b>Fonds collectés</b>	<b>45 418 200</b>	<b>-</b>	<b>45 418 200</b>
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 4 353 123	-	- 4 353 123
- Achat d'immeubles	- 11 948 294	- 14 867 224	- 26 815 518
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers <sup>(1)</sup>	-	-	-
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>29 116 784</b>	<b>- 14 867 224</b>	<b>14 249 559</b>

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

CILOGER HABITAT 4 dispose, au 31 décembre 2015 d'un solde à investir de 14 249 559 €. Cependant, compte tenu des décaissements à venir sur les investissements réalisés en VEFA, le solde réellement disponible est de 80 284 €.

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

### Valeurs significatives du patrimoine

La Société CREDIT 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 actualisation d'expertise.

Les programmes livrés en 2015 ont fait l'objet d'une première expertise.

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

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

- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait CILOGER HABITAT 4 de la vente de la totalité des actifs ;
- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).







## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

<b>Coût historique des terrains et des constructions locatives</b>	<b>26 815 518</b>		
<b>Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)</b>	<b>26 736 608</b>		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	26 815 518		
- Provisions pour grosses réparations	-		
- Autres éléments d'actifs	14 266 847	14 266 847	14 266 847
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		26 736 608	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			27 744 698
- Commission de souscription théorique			4 461 403
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>41 082 365</b>	<b>41 003 455</b>	<b>46 472 948</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>542,72</b>	<b>541,68</b>	<b>613,93</b>

A la fin de l'exercice, la valeur de réalisation s'établit à 541,68 € par part, légèrement inférieure à la valeur comptable.

La valeur de reconstitution s'établit à 613,93 € par part, supérieure de 2,3% au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

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

### Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2015

	Prix de revient au 31/12/2015 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2015 en euros	Variation Expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2015 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2014 en euros	Variation hors droits 2015/2014 en %
Ile-de-France (hors Paris)	18 784 265	18 750 703	- 0,18	19 282 693	5 949 286	215,18
Province	8 031 253	7 985 905	- 0,56	8 462 005	6 049 008	32,02
<b>TOTAUX</b>	<b>26 815 518</b>	<b>26 736 608</b>	<b>- 0,29</b>	<b>27 744 698</b>	<b>11 998 294</b>	<b>122,84</b>

Sur les six sites livrés en 2014 et 2015, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) sont inférieures de 0,5% à leur prix de revient.



# LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

## La gestion immobilière

**Durant l'année 2015, 58 logements ont été livrés, et 50 baux ont été signés. A la clôture de l'exercice, 8 logements, sur les 63 livrés que compte la SCPI, sont disponibles à la location.**

Fait marquant de l'année, la mobilité des locataires s'est nettement accentuée en France. Près d'un locataire sur trois a déménagé durant l'année, soit un bond de 10% sur un an, note l'observatoire « Clameur ». Les raisons sont multiples : l'amélioration du moral des Français, une démographie dynamique et une reprise économique qui se dessine.

Le phénomène a impacté la plupart des régions de l'Hexagone. Seule exception l'Ile-de-France (- 0,3%), qui souffre d'un déficit de logements locatifs n'incitant guère les locataires à déménager.

Parallèlement, les bailleurs ont consenti des diminutions de loyers pour sécuriser la location de leurs biens et limiter le risque d'impayés. Ainsi, les loyers ont baissé notablement de 1,1% de janvier à décembre 2015, après des hausses annuelles atteignant 4% de 1998 à 2006. Les loyers de marché continuent de s'effriter depuis plusieurs années, ce qui n'avait pas été observé depuis 1998. Cette baisse de loyers s'explique avant tout par la crise économique, et la progression du chômage qui a dégradé le pouvoir d'achat de nombreux candidats à la location.

Ce sont surtout les petites surfaces qui ont été les plus touchées. Les studios ont ainsi vu leur loyer baisser de 2,7% et les deux pièces de 1,3% depuis le début de l'année.

Ce mouvement a impacté une grande partie du territoire. Selon Clameur, dans 85% des villes comptant plus de 148 000 habitants, les loyers ont accusé une baisse en 2015, comme par exemple à Marseille (- 5,2%) ou Lyon (- 3,6%).

Cette baisse généralisée des loyers qui semble s'installer dans le paysage immobilier n'est pas sans conséquence sur l'état du parc locatif. Faute de pouvoir augmenter les loyers, les bailleurs ne sont pas enclins à rénover leur logement. Pour preuve : seuls 16% des logements ont fait l'objet de travaux d'amélioration et d'entretien en 2015, un chiffre en baisse perpétuelle depuis les années 2008-2009 où plus d'un logement loué sur trois avait été rénové à l'époque. Le parc locatif continuera donc à se dégrader augmentant ainsi la vacance locative, les locataires étant de plus en plus exigeants sur l'état du logement qui leur est proposé.

Dans ce contexte, la concurrence entre logements récents et anciens s'exacerbe, et la relocation des logements, tant commercialement qu'administrativement, est plus complexe. Les logements doivent ainsi systématiquement être remis sur le marché en bon état afin d'accélérer leur relocation.

Cinq programmes de CILOGER HABITAT 4 représentant 58 logements ont été livrés en 2015.

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 2015, le taux d'occupation physique s'élève à 83,39%, et le taux d'occupation financier est de 74,79%. Calculé sur l'ensemble de l'année, ce dernier taux s'établit à 80,75%.

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

Parallèlement, le taux d'encaissement des loyers du dernier trimestre est de 96,11%.

Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont effectuées par des agents immobiliers locaux. Des actions commerciales (honoraires locataires offerts, honoraires incitatifs aux commercialisateurs, ...), et l'ouverture de mandats de recherche de locataires à de nouveaux agents peuvent être opérées sur certains sites afin de dynamiser la demande. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par CILOGER.

Durant l'exercice, aucun congé n'a été reçu et 50 logements ont fait l'objet d'un bail. Ainsi, au 31 décembre, 8 appartements (524 m<sup>2</sup>) restent à louer.

Les loyers facturés sur l'exercice 2015 s'établissent à 186 603 € (28 790 € en 2014).

Aucune provision pour dépréciation de créances douteuses n'est comptabilisée au 31 décembre 2015.





## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

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 2015, 30 baux en cours, représentant 69% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 2 505 €, soit 1,34% de l'ensemble des loyers facturés. Aucun sinistre n'a été déclaré durant l'exercice.

## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION ■

**Reffet de l'augmentation progressive des mises en locations, et donc des loyers perçus, les produits de l'activité immobilière représentent désormais 83% des produits. Une distribution de 0,60 € par part a été effectuée au titre du quatrième trimestre 2015. Elle sera stabilisée lorsque les mises en locations seront achevées.**

Les logements ont été progressivement sources de revenus fonciers au fur et à mesure de leur livraison et location. Les produits de l'activité immobilière représentent désormais 83% des produits.

Les revenus financiers sécurisés tirés du placement de la trésorerie se sont réduits, l'assiette de placement se réduisant au fur et à mesure des paiements des acomptes sur les programmes acquis en état futur d'achèvement, et dans un contexte de taux très faibles. De fait, les produits financiers sont passés de 73 081 € en 2014 à 41 437 € en 2015.

Le résultat de l'exercice s'établit à 54 259 € (58 535 € en 2014). Si les produits de l'activité immobilière se sont progressivement substitués aux produits des placements financiers, la moitié des livraisons de logements de l'exercice ont été effectuées au cours des quatre derniers mois, et la perception de loyers a suivi ce rythme.

Durant l'exercice, une seule distribution trimestrielle de revenus a été opérée. Cette distribution, effectuée au titre du quatrième trimestre 2015, est de 0,60 € brut par part. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 0,81 €. Ainsi, au 31 décembre 2015, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 17 287 €, soit 0,23 € par part.

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
2015	-	0,60	-	-	0,10%	0,23

(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 ■

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 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.

### 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>Au 31/12/2015</b>	<b>Société fermée</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

### L'évolution du capital En euros

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

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

(1) Prix de souscription de l'augmentation de capital



# LE MARCHÉ DES PARTS ■

## 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.

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

D'une manière générale, dans une SCPI « fiscale », le marché secondaire reste très étroit, et le prix d'exécution ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine.

Il résulte plutôt de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal « Duflo » consenti au premier acquéreur. En l'absence d'ordres sur les registres depuis l'ouverture de la SCPI, aucun prix d'exécution n'a été déterminé.

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

La rémunération de la société de gestion reçue au titre de l'exercice 2015 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à des successions.

## 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	-	-	-	-
2015	-	-	-	248

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



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

## LES COMPTES

Etat du patrimoine au 31 décembre 2015 En euros

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	14 688 910	14 610 000	1 600 000	1 650 000
Immobilisations en cours	12 126 608	12 126 608	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>26 815 518</b>	<b>26 736 608</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	2 312	2 312	160	160
<b>Créances</b>				
Locataires et créances rattachées	11 114	11 114	-	-
Autres créances	164 017	164 017	1 670 619	1 670 619
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Titres de créances négociables	-	-	23 500 000	23 500 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	14 932 828	14 932 828	5 331 343	5 331 343
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 37 157	- 37 157	- 6 089	- 6 089
Dettes d'exploitation	- 806 268	- 806 268	- 1 370 803	- 1 370 803
Dettes diverses	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>14 266 847</b>	<b>14 266 847</b>	<b>29 125 230</b>	<b>29 125 230</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>41 082 365</b>		<b>41 073 524</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>41 003 455</b>		<b>41 123 524</b>



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

## LES COMPTES

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2015 En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2015	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	37 848 500	-	-	37 848 500
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission	7 569 700	-	-	7 569 700
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	- 4 353 123	-	-	- 4 353 123
Primes de fusion	-	-	-	-
<b>Ecarts 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	24 125	-	8 446
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	-	-	54 259	54 259
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 45 418	- 45 418
Résultat de l'exercice précédent	58 535	- 58 535	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 34 410	34 410	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>41 073 524</b>	<b>-</b>	<b>8 841</b>	<b>41 082 365</b>

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2016



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

## LES COMPTES

Compte de résultat au 31 décembre 2015 En euros

### Produits

	31/12/2015		31/12/2014	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		205 439		31 088
Produits de l'activité immobilière	205 439		31 088	
- Loyers	186 603		28 790	
- Charges facturées	18 835		2 298	
Produits des activités annexes	-		-	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		-		2 252 795
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	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	-		1	
<b>Produits financiers</b>		41 437		73 081
<b>Produits exceptionnels</b>		-		-
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>246 876</b>		<b>2 356 963</b>
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>246 876</b>		<b>2 356 963</b>

### Charges

	31/12/2015		31/12/2014	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>Charges immobilières</b>		130 335		8 785
- Charges ayant leur contrepartie en produits	18 835		2 298	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	927		21	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	110 573		6 466	
<b>Charges d'exploitation</b>		62 282		2 289 644
- Rémunération de la société de gestion	28 263		12 260	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	34 019		24 590	
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	
- Autres charges d'exploitation	-		-	
<b>Charges financières</b>		-		-
<b>Charges exceptionnelles</b>		-		-
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>192 617</b>		<b>2 298 429</b>
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		54 259		58 535
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>246 876</b>		<b>2 356 963</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 2015, CILOGER HABITAT 4 a acquis sept immeubles en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) situés à Noisy-le-Sec (93), Le Pré-Saint-Gervais rue Danton (93), Malakoff (92), Le Pré-Saint-Gervais rue Garibaldi (93), Franconville (95), Le Raincy (93), Sartrouville (78).

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

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

### Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant.

Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

**L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes :**

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

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

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

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

### Informations diverses

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

**Gestion locative :** pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 12.00% toutes taxes comprises (10% hors taxes) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

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

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

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer

AC = arriéré de charges

**Engagements hors bilan :** le solde des acomptes à verser sur les opérations de VEFA s'établit à 14 169 275 euros.



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### Variation de l'actif immobilisé En euros

	Cumul brut au 31/12/2014	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2015
- Terrains et constructions	1 600 000	835 374	-	12 253 536	14 688 910
- Agencements et installations	-	-	-	-	-
- Immobilisations en cours	10 348 294	14 031 850	-	- 12 253 536	12 126 608
<b>TOTAL actif immobilisé</b>	<b>11 948 294</b>	<b>14 867 224</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26 815 518</b>

### Récapitulatif des placements immobiliers En euros

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
- Habitations	14 688 910	14 610 000	1 600 000	1 650 000
<b>TOTAL</b>	<b>14 688 910</b>	<b>14 610 000</b>	<b>1 600 000</b>	<b>1 650 000</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
- Habitations	12 126 608	12 126 608	10 348 294	10 348 294
<b>TOTAL</b>	<b>12 126 608</b>	<b>12 126 608</b>	<b>10 348 294</b>	<b>10 348 294</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>26 815 518</b>	<b>26 736 608</b>	<b>11 948 294</b>	<b>11 998 294</b>

### Liste des immobilisations au 31 décembre 2015

Adresses	Localisation et Zonage Duflot (1)	Type (2)	Surface en m <sup>2</sup>	Nbre de logements	Date d'acqui- sition	Date de livraison	Prix d'achat	Acomptes versés hors droits	Travaux	Prix de revient 2015	Prix de revient 2014	Estimation hors droits au 31/12/2015	Estimation droits inclus au 31/12/2015	Estimation hors droits au 31/12/2014	Variation 2015/2014 estimation hors droits
<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	1 600 000	1 580 000	1 689 020	1 650 000	-4,24%
<b>Sartrouville (78)</b> 81, avenue Maurice Berteaux	IDF - A	Ap	434	7	19/05/2014	14/09/2015	1 713 114	1 713 114	-	1 713 114	942 213	1 730 000	1 849 370	942 213	
<b>Aulnay-sous-Bois (93)</b> 5, avenue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	595	14	15/10/2014	20/05/2015	2 492 868	2 492 868	-	2 492 868	2 118 938	2 450 000	2 619 050	2 118 938	
<b>Mouvaux (59)</b> 5/27, rue Régis Corselle	PR - B1	Ap	1 282	16	02/12/2014	19/01/2015	3 624 648	3 624 648	-	3 624 648	3 443 416	3 600 000	3 848 400	3 443 416	
<b>Annemasse (74)</b> 48, avenue de la Gare	PR - A	Ap	910	14	09/12/2014	08/10/2015	3 320 700	3 320 700	-	3 320 700	2 158 455	3 300 000	3 527 700	2 158 455	
<b>Le Raincy (93)</b> 8, rue de l'Eglise	IDF - A	Ap	451	7	26/06/2015	15/12/2015	1 937 580	1 937 580	-	1 937 580		1 950 000	2 084 550		
<b>TOTAL Immobilisations</b>			<b>4 265</b>	<b>63</b>			<b>14 688 910</b>	<b>14 688 910</b>	<b>0</b>	<b>14 688 910</b>	<b>10 263 021</b>	<b>14 610 000</b>	<b>15 618 090</b>	<b>10 313 021</b>	<b>-4%</b>

(1) P : Paris - IDF : Ile-de-France hors Paris - PR : Province - A - A bis - B1 : Zones Duflot  
(2) Ap : Appartements - M : Maisons





# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## Liste des immobilisations au 31 décembre 2015

Adresses	Localisation et Zonage Duflot (1)	Type (2)	Surface en m <sup>2</sup>	Nbre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'achat	Acomptes versés hors droits	Travaux	Prix de revient 2015	Prix de revient 2014	Estimation hors droits au 31/12/2015	Estimation droits inclus au 31/12/2015	Estimation hors droits au 31/12/2014	Variation 2015/2014 estimation hors droits
Saint-Ouen-l'Aumône (95) rue Jean-Louis Linquette	IDF - A	Ap	670	15	13/06/2014	Juin 2016	2 479 000	1 735 300	-	1 735 300	743 700	1 735 300	1 735 300	743 700	
Drancy (93) 72, avenue Henri Barbusse	IDF - A	Ap	834	18	05/11/2014	Juin 2016	3 296 236	1 812 930	-	1 812 930	494 435	1 812 930	1 812 930	494 435	
Noisy-le-Sec (93) 21, rue Anatole France	IDF - A	Ap	705	14	20/04/2015	Oct. 2016	2 821 800	953 970	-	953 970		953 970	953 970		
Le-Pré-Saint-Gervais (93) 60, rue Danton	IDF - A bis	Ap	479	9	23/04/2015	Sept. 2016	2 634 920	1 476 706	-	1 476 706		1 476 706	1 476 706		
Villeurbanne (69) 4, rue Paul Kruger	PR - B1	Ap	365	7	20/05/2014	Janv. 2016	1 277 535	1 085 905	-	1 085 905	447 137	1 085 905	1 085 905	447 137	
Malakoff (92) 87, rue Louis Girard	IDF - A bis	Ap	800	16	20/05/2015	Déc. 2016	4 321 296	1 512 454	-	1 512 454		1 512 454	1 512 454		
Le Pré-Saint-Gervais (93) 14-16, rue Garibaldi	IDF - A bis	Ap	537	10	01/06/2015	Déc. 2016	2 899 260	1 594 593	-	1 594 593		1 594 593	1 594 593		
Franconville (95) 71-73, rue de la Station	IDF - A	Ap	1 050	18	04/06/2015	Déc. 2016	3 831 223	1 149 367	-	1 149 367		1 149 367	1 149 367		
Sartrouville (78) 150, avenue Maurice Berteaux	IDF - A	Ap	697	12	12/11/2015	Déc. 2016	2 684 614	805 384	-	805 384		805 384	805 384		
<b>TOTAL Immobilisations en cours</b>			<b>6 137</b>	<b>119</b>			<b>26 295 884</b>	<b>12 126 608</b>	<b>0</b>	<b>12 126 608</b>	<b>1 685 273</b>	<b>12 126 608</b>	<b>12 126 608</b>	<b>1 685 273</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL</b>			<b>10 401</b>	<b>182</b>			<b>40 984 794</b>	<b>26 815 518</b>	<b>0</b>	<b>26 815 518</b>	<b>11 948 294</b>	<b>26 736 608</b>	<b>27 744 698</b>	<b>11 998 294</b>	<b>123%</b>

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

(2) Ap : Appartements - M : Maisons



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### Détail des créances En euros

	Exercice 31/12/2015	Exercice 31/12/2014
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>		
- Fonds de roulement sur charges	2 312	160
- Autres créances	-	-
<b>Créances de l'actif circulant</b>		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	11 114	-
- Créances fiscales	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	164 017	10 150
- Autres créances (souscriptions en cours d'encaissement)	-	1 660 469
- Autres créances	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>177 443</b>	<b>1 670 779</b>

### Détail des dettes En euros

	Exercice 31/12/2015	Exercice 31/12/2014
<b>Dettes</b>		
- Dettes financières	37 157	6 089
- Dettes fournisseurs	35 617	1 283 120
- Dettes sur immobilisations	589 807	48 000
- Autres dettes d'exploitation	135 426	5 274
- Dettes aux associés	45 418	34 410
- Dettes fiscales	-	-
- Autres dettes diverses	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>843 425</b>	<b>1 376 893</b>

### Variation des provisions En euros

	Cumul brut au 31/12/2014	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2015
- Dépréciation des créances	-	-	-	-	-
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	-	-	-	-	-

### Ventilation charges immobilières non récupérables En euros

	2015	2014
- Impôts et taxes non récupérables	16 193	-
- Solde de charges de redditions	-	-
- Charges sur locaux vacants	33 093	264
- Travaux de remise en état	927	21
- Charges non récupérables	61 287	6 202
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>111 500</b>	<b>6 487</b>

### Ventilation charges immobilières récupérables En euros

	2015	2014
- Impôts et taxes diverses	-	-
- Charges immobilières refacturables	18 835	2 298
- Autres charges refacturables	-	-
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>18 835</b>	<b>2 298</b>

### Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation En euros

	2015	2014
- Honoraires Commissaires aux comptes	9 493	7 727
- Honoraires Experts immobiliers	6 425	1 140
- Honoraires Dépositaire	11 977	5 323
- Cotisation AMF	1 500	1 500
- Autres frais	4 623	8 900
<b>TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS</b>	<b>34 019</b>	<b>24 590</b>



## LES AUTRES INFORMATIONS ■

Évolution par part des résultats financiers au cours des trois premiers exercices En euros

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



## LES AUTRES INFORMATIONS ■

### Informations complémentaires issues de la directive européenne AIFM

#### Gestion de la liquidité

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

CILOGER dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. L'investissement dans une SCPI fiscale permet de bénéficier d'avantage fiscal en contrepartie d'une période de détention déterminée dans la note d'information. Du fait d'un marché secondaire très limité, le souscripteur est informé qu'il ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la SCPI. Ce type de SCPI est considéré par la réglementation comme étant un fonds fermé. A ce titre aucune liquidité n'est assurée et aucun test de liquidité (« Stress test ») n'est réalisé.

#### Le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion de portefeuille pour gérer ces risques

La SCPI CILOGER HABITAT 4 investit en immobilier d'habitation dans un marché immobilier concurrentiel, conséquence de la faible diversité des produits de défiscalisation offerte aux investisseurs. Le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

#### Les informations sur les rémunérations (AIFM)

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

#### Effet de levier

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

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

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

Levier selon Méthode Brute	=	64%
Levier selon Méthode Engagement	=	100%

#### Experts immobiliers

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

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



# ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER ■

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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification globale des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des 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 2015.

Depuis le début de l'exercice 2015, le Conseil de surveillance s'est réuni deux fois afin d'examiner l'activité de la société, les investissements en cours, la gestion immobilière 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.

## • Investissements et livraison du patrimoine

Le Conseil de surveillance a été particulièrement attentif aux dossiers d'investissements qui lui ont été présentés et au respect de la politique d'investissement explicitée dans la note d'information de la SCPI.

Sept acquisitions, en l'état futur d'achèvement et labellisées « Bâtiment Basse Consommation », ont été réalisées en 2015, pour un montant de 21,2 M€ représentant 86 appartements.

CILOGER HABITAT 4 a ainsi clôturé, avec sept mois et demi d'avance sur les plannings réglementaires et fiscaux, la constitution de son patrimoine.

Notre SCPI totalise :

- 182 logements (177 appartements et 5 maisons), se décomposant en 16 T1, 68 T2, 77 T3, 15 T4, et T5 (soit 80% de logements de 2 ou 3 pièces) ;
- 10 401 m<sup>2</sup>, sur quinze sites géographiques distincts comprenant entre 5 et 18 logements (12 en moyenne) ;
- un montant total investi de 40,98 M€, avec des investissements unitaires par site variant entre 1,6 M€ et 4,3 M€, répartis à hauteur de 80% en zones A et A bis, et 20% en zone B1 (zones « Duflot »).

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

Cinq programmes représentant 58 appartements ont été livrés durant l'année 2015. Additionnés au programme réceptionné en 2014 ce sont 63 logements qui sont livrés à la clôture de l'exercice 2015, soit 35% des logements acquis.

Les dernières livraisons (119 appartements) devraient se faire durant l'année 2016, et plus particulièrement durant le second semestre (79 appartements).

## • Gestion immobilière

Au 31 décembre 2015, le nombre de logements loués est de 55 sur 63 livrés, soit 87%. Aucun congé n'a été reçu durant l'exercice.

Si 50 logements ont été loués durant l'année 2015, il ne faut pas occulter certaines dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014. La durée de préavis dans certaines zones réduite à un mois lors du départ d'un locataire et le modèle type de contrat de location ont complexifié le travail de gestion immobilière, et pourraient avoir une incidence sur les locations et les charges.

Par ailleurs, le recours au système d'assurance « loyers impayés » dite Garantie des Loyers Impayés (GLI) est étudié pour chaque bail. A la fin de l'année, ce dispositif a ainsi été souscrit pour 30 baux. Aucun dossier n'a été déclaré en sinistre à l'assureur (pour des cotisations de 2 505 €).

Les loyers facturés en 2015 au titre des locations s'établissent à 186 603 €. Ils sont difficilement comparables d'une année sur l'autre en phase de livraison du patrimoine.







# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

## • Résultat de l'exercice

Notre SCPI s'est trouvée en 2015 dans une phase qui combine d'une part des versements d'acomptes successifs sur les logements toujours en cours de construction, et d'autre part des livraisons, et donc des mises en location progressives du patrimoine.

Les produits immobiliers représentent ainsi 83% des produits, et les produits financiers sont passés de 73 081 en 2014 à 41 437 € en 2015.

Pour son troisième exercice social, CILOGER HABITAT 4 dégage un bénéfice de 54 259 €, soit 0,81 € par part.

Une seule distribution de revenu est intervenue durant l'exercice, au titre du quatrième trimestre, pour un montant de 0,60 € par part.

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 € 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.

## • Renouvellement du Conseil de Surveillance

Lors de l'assemblée générale annuelle, vous devrez pour la première fois renouveler en totalité le Conseil de surveillance de votre SCPI.

En effet, après une première période de trois exercices, durant laquelle CILOGER HABITAT 4 a collecté des capitaux et constitué son patrimoine, la réglementation prévoit que les premiers membres du Conseil de surveillance, choisis parmi les fondateurs, laissent leur place à des nouveaux conseillers élus parmi les souscripteurs. C'est pourquoi les membres du Conseil de surveillance actuel ne se représenteront pas à l'élection qui aura lieu lors de l'assemblée générale, sauf si le nombre de candidatures nouvelles s'avérait être insuffisant.

Aux termes de l'article 18 des statuts de CILOGER HABITAT 4, le Conseil de surveillance doit être composé de sept membres au moins et de douze au plus. Nous avons estimé, avec la société de gestion, qu'un conseil composé de huit membres est en adéquation avec la taille de votre SCPI. Seront donc élus au Conseil de surveillance les huit associés candidats qui obtiendront le plus grand nombre de voix.

Nous attirons votre attention sur le fait que lors du vote relatif à la nomination du Conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance. Il n'est donc pas possible, pour cette décision, de donner pouvoir.

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 2015, 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 29 avril 2016

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, aucune charge n'a été comptabilisée pour l'exercice 2015.

- 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 2015 s'élève à 28 263 €.

Paris La Défense, le 29 avril 2016

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A*

Pascal LAGAND  
*Associé*



# LES RÉSOLUTIONS ■

## Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 3 juin 2016

---

### 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 2015 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 2015 à :

- valeur comptable : 41 082 365 euros, soit 542,72 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 41 003 455 euros, soit 541,68 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 46 472 948 euros, soit 613,93 euros pour une part.

### Quatrième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 54 259,27 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 8 446,26 euros, forme un revenu distribuable de 62 705,53 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 45 418,20 euros,
- au report à nouveau, une somme de 17 287,33 euros.

### Cinquième résolution

L'Assemblée générale constate que les mandats des membres du Conseil de surveillance arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée.

Seront élus au Conseil de surveillance les sept associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

Conformément aux dispositions légales et statutaires, les fonctions des membres du Conseil de surveillance ainsi désignés prendront fin lors de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

### 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.



# NOTES ■

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



# NOTES ■

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



# 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° 13-17 en date du 5/07/2013

## 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

