RAPPORT ANNUEL 2018

CILOGER HABITAT 4

SCPI DE LOGEMENTS
DE TYPE « DUFLOT »



AEW CILOGER



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 €
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043
en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du
24 juin 2014 au titre de la
directive 2011/61/UE dite « AIFM »

PRÉSIDENT
Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS
Madame Isabelle ROSSIGNOL
Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI CILOGER HABITAT 4

CONSEIL DE SURVEILLANCE
Président :
Monsieur Patrick BETTIN
Vice-président :
Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

MEMBRES DU CONSEIL
Monsieur Philippe LABARBE
Monsieur Laurent GALIBERT
Monsieur Philippe SILVA
Monsieur Patrick VITOUX
AAAZ SCI, représentée par
Monsieur Serge BLANC

COMMISSAIRES AUX COMPTES
Titulaire :
KPMG SA, représentée par
Monsieur Pascal LAGAND
Suppléant :
KPMG Audit FS II

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE
CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

DÉPOSITAIRE
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE
SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

ÉDITORIAL 4

RAPPORT DE GESTION
Chiffres clés au 31 décembre 2018 6
Le patrimoine immobilier 6
Les résultats et la distribution 9
Le marché des parts 10

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE
Les comptes 12
L'annexe aux comptes annuels 15

LES AUTRES INFORMATIONS
L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices 20
Informations complémentaires issues de la « Directive Européenne AIFM » 21

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW Ciloger 22

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 22

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
Le rapport sur les comptes annuels 24
Le rapport spécial sur les conventions réglementées 25

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 17 JUIN 2019
Ordre du jour 26
Les résolutions 26



ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de CILOGER HABITAT 4, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2018.

Les conditions de crédit encore avantageuses du 4e trimestre 2018 (1,4 % en moyenne sur 20 ans) n'ont pas empêché un ralentissement des transactions au cours de cette période. La dégradation du moral des ménages, conséquence directe des incertitudes économiques, politiques et sociales des dernières semaines de l'année a impacté négativement la demande de crédit immobilier.

Toutefois, 2018 a généré 970 000 ventes, contre 968 000 en 2017, année qualifiée d'exceptionnelle par de nombreux professionnels du secteur.

Parallèlement, les prix de l'immobilier résidentiel ont encore augmenté en moyenne en France de 3,2 %, avec une évolution plus marquée en île-de-France (4 %) qu'en province.
Ces chiffres positifs ne doivent pas faire oublier la persistance des disparités entre Paris, la région parisienne et le reste de la France, et la réalité de marchés plus difficiles en régions voire sur certains marchés franciliens. À noter que la toute fin de l'année a été marquée par une stabilisation voire un fléchissement des prix selon les régions.

Le résidentiel représente un choix de diversification d'actifs pour les investisseurs ayant une logique long terme et cherchant des rendements moins corrélés avec les cycles économiques.

Selon l'observatoire Clameur, l'activité du marché locatif, en dépit d'une hausse notable durant toute l'année 2018, n'a toujours pas retrouvé son rythme de la première moitié des années 2000.
Toutefois, symbole d'une reprise du marché, le taux de mobilité résidentielle a de nouveau atteint, courant 2018, un point haut à 30, 2 %, proche des pics de 2003 (31,1 %) et 2015 (30,8 %). Cela peut être un indicateur que les efforts entrepris pour favoriser la relance de l'accession à la propriété et de l'investissement locatif privé ont commencé à porter leurs fruits.

La progression des loyers de marché en 2018, estimée à +1,4 %, est restée inférieure à l'inflation. En moyenne, depuis 2007 les loyers de marché n'ont progressé que de 1 % par an, contre +1,2 % pour l'inflation. Entre 1998 et 2010, l'augmentation était de 5 % en moyenne chaque année.
Par ailleurs, les baisses de loyers entre deux locataires ne cessent de se poursuivre, et pas seulement sur des localisations concernées par l'encadrement des loyers : -0,3 % en 2018, soit -0,6 % en moyenne depuis 2014.

Rien que pour l'année écoulée cela aura eu comme conséquence une perte de pouvoir d'achat estimée à 2,5 % pour les investisseurs.
Ainsi, si l'on observe les 20 premières villes les plus peuplées de l'hexagone, les loyers se sont contractés ou ont augmenté moins vite que l'inflation dans 70 % d'entre elles depuis 2013.

À noter que depuis 2013, les loyers des logements de 2 pièces et moins (56 % du parc) n'ont pas augmenté plus rapidement que ceux des 3 et 4 pièces (de l'ordre de +0,5 % par an).

2019 devrait être marquée par l'application de la loi Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite loi ELAN).
Ce dispositif aura des conséquences en matière de mobilité des locataires par l'intermédiaire de mesures telles que notamment l'instauration d'un encadrement des loyers optionnel mis en œuvre par le préfet, ou la création d'un bail mobilité meublé sur une durée de 1 à 10 mois.
Parallèlement, cette loi devrait également influer sur l'offre de logements en simplifiant les règles d'urbanisme en vue d'accélérer les procédures de constructions.

Si l'attractivité des SCPI a persisté en 2018, la collecte est revenue vers des niveaux plus standards. La collecte nette des SCPI s'est en effet nettement contracté de 20 % en 2018, après une année 2017 hors norme et une collecte nette record à 6,3 Mds€. Ce n'est pas tant l'intérêt des investisseurs qui est majoritairement en cause, la collecte 2018 s'élevant à un montant encore très conséquent de 5,1 Mds€, mais plutôt la volonté des gérants, dont AEW Ciloger, de la maîtriser.

Les SCPI de bureaux avec 2,7 Mds€, dominent encore largement la collecte (53 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1 Md€ (21 %), les SCPI spécialisées pour 813 M€ (16 %), et les SCPI de commerces pour 381 M€ (7,5 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 132 M€ (-34 % par rapport à 2017).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2018 atteint 55,4 Mds€, en augmentation de 10 % par rapport au 31 décembre 2017.
La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2,1 Mds€ en 2018 après 4 Mds€ en 2017, et qui représentent désormais une capitalisation de 15 Mds€ (+16 %).
Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse 70 Mds€.

Concernant CILOGER HABITAT 4 :

- Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2018 font ressortir une valorisation de 41,1 M€, en progression de 0,64 % par rapport à 2017. L'essentiel du patrimoine expertisé (84 %) ayant été livré en 2015 et 2016, la valeur d'expertise est encore globalement inférieure de 0,3 % à son prix de revient.

- En 2018, première année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, le montant des loyers facturés a progressé de 133 K€ (+8 %). Si 40 congés ont été réceptionnés durant l'année, 43 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2018, 4 logements sont à relouer contre 6 en début d'année.

- À la clôture de l'exercice, le taux d'occupation financier est de 96,56 % contre 95,04 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 97,73 % sur l'exercice (93,49 % en 2017).
  Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure satisfaisant à 95,23 %.

- Le résultat de l'exercice 2018, première année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, s'établit à 1 236 276 €, en augmentation de 22 % par rapport à l'exercice précédent. Reflet de cette progression, le revenu annuel mis en distribution, à 15,40 € brut par part, est en augmentation de 28 %.
  Parallèlement, le report à nouveau a été conforté à 2,78 € par part, pour représenter 2,3 mois de distribution courante.
  Le taux de distribution 2018 calculé sur le prix de souscription est de 2,57 %, notable pour une SCPI de type fiscal.

- La réduction d'impôt « Duflot » est indépendante des revenus versés. Un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt par part de 102,60 € répartie sur 9 ans à compter de son année de souscription.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué
d'AEW Ciloger

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

DATE DE CRÉATION
13 juin 2013

TERME STATUTAIRE
18 juin 2028

CAPITAUX COLLECTÉS
45 418 200 €

VALEUR DE RÉALISATION
41 380 854 €
(soit 546,66 € par part)

REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART
15,40 €

NOMBRE D'ASSOCIÉS
1 111

NOMBRE DE PARTS
75 697

PATRIMOINE
182 logements

DATE DE LOCATION DU DERNIER APPARTEMENT
12 mai 2017

FIN DE L'ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PARTS
12 mai 2026

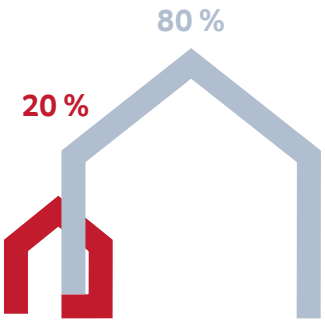
GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2018/2017
VALEUR COMPTABLE		
41 275 834 €	545,28 €	0,17 %
VALEUR VÉNALE / EXPERTISE		
41 100 000 €	542,95 €	0,64 %
VALEUR DE RÉALISATION		
41 380 854 €	546,66 €	0,80 %
VALEUR DE RECONSTITUTION		
48 912 338 €	646,16 €	0,79 %

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Le patrimoine de CILOGER HABITAT 4 est réparti en valeur vénale à 80 % en région parisienne (zones A et A bis « Duflot ») et 20 % en province (zones A et B1 « Duflot »).
En matière de zonage, toujours en valeur vénale, le patrimoine est réparti à 84 % en zones A et A bis « Duflot » et à 16 % en zone B1 « Duflot ».
Il totalise 10 384 m², localisés à 75 % en région parisienne et 25 % en province.

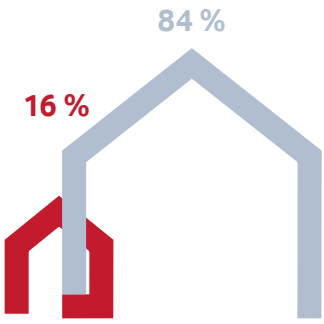
EN % DE LA VALEUR VÉNALE



ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)
32 940 000 €

PROVINCE
8 160 000 €

TOTAL 41 100 000 €



ZONE A/A BIS DISPOSITIF « DUFLOT »
34 630 000 €

ZONE B1 DISPOSITIF « DUFLOT »
6 470 000 €

TOTAL 41 100 000 €

Les logements constituant le patrimoine sont tous labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation) et comprennent :
- 182 logements (177 appartements et 5 maisons) sur 15 sites,
- 16 T1, 68 T2, 77 T3, 15 T4 et 6 T5,
- 88 % de logements de 1 à 3 pièces.

Les logements étaient tous livrés au 24 février 2017 et ont tous été loués une première fois.



L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2017	DURANT L'ANNÉE 2018	TOTAL AU 31/12/2018
FONDS COLLECTÉS	**45 418 200 €**	-	**45 418 200 €**
+ PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSION D'IMMEUBLES	-	-	-
+ DIVERS	-		-
- COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	- 4 353 123 €	-	- 4 353 123 €
- ACHAT D'IMMEUBLES	- 40 994 980 €	-	- 40 994 980 €
- TITRES DE PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	-	-	-
+ VENTE D'IMMEUBLES	-	-	-
- FRAIS D'ACQUISITION	-	-	-
- DIVERS ①	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	**70 097 €**	-	**70 097 €**

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

99,83 % 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.

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

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

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

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

COÛT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES
40 994 980 €

VALEUR COMPTABLE NETTE
40 994 980 €

VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)
41 100 000 €

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES	40 994 980 €		
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	-		
AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS	280 854 €	280 854 €	280 854 €
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS		41 100 000 €	
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS			43 935 900 €
COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE			4 695 584 €
TOTAL GLOBAL	41 275 834 €	41 380 854 €	48 912 338 €
NOMBRE DE PARTS	75 697	75 697	75 697
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	**545,28 €**	**546,66 €**	**646,16 €**

La valeur de reconstitution s'établit à 646,16 € par part, supérieure de 7,7 % 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.

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2018	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2018	ÉCART EXPERTISE/ PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2018	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2017	VARIATION HORS DROITS 2018/2017
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	32 772 097 €	32 940 000 €	0,51 %	35 212 860 €	32 680 000 €	0,80 %
PROVINCE	8 222 883 €	8 160 000 €	-0,76 %	8 723 040 €	8 160 000 €	0 %
TOTAUX	**40 994 980 €**	**41 100 000 €**	**0,26 %**	**43 935 900 €**	**40 840 000 €**	**0,64 %**

Au 31 décembre 2018, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 41 100 000 €, en progression de 0,64 % par rapport à l'exercice précédent.

Les valorisations des immeubles sont soit stables soit positives.

L'essentiel du patrimoine expertisé (80 % des logements) ayant été livré en 2015 et 2016, la valeur d'expertise est encore globalement inférieure de 0,3 % à son prix de revient.
L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 7,1 % à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

En 2018, première année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, le montant des loyers facturés a progressé de 133 K€ (+8 %). Si 40 congés ont été réceptionnés durant l'année, 43 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2018, 4 logements sont à relouer contre 6 en début d'année.

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

40 logements de CILOGER HABITAT 4 ont été libérés durant l'année 2018, et 43 ont été reloués. Au total, au 31 décembre 2018, 4 logements sont à relouer, contre 6 en début d'année.

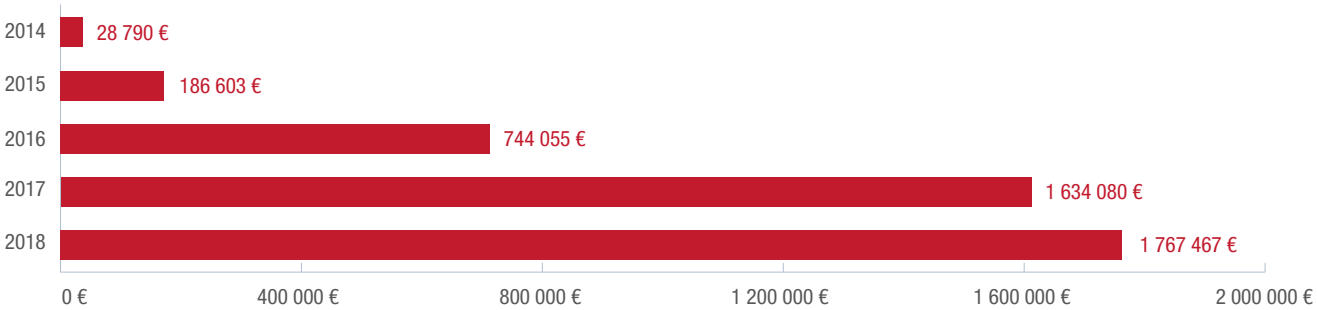
Trois ans après la signature des premiers baux, le taux de rotation annuel des locataires, à 22 %, augmente de 4 points par rapport à 2017.
Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine.
Le taux d'occupation financier est l'expression de 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 2018, le taux d'occupation physique s'élève à 96,61 % contre 93,67 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 97,01 % sur l'exercice, (96,3 % en 2017).

Toujours au 31 décembre 2018, le taux d'occupation financier est de 95,56 % contre 95,04 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 97,73 % sur l'exercice (93,49 % en 2017).
Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure satisfaisant à 95,23 %.

Les loyers facturés sur l'exercice 2018 s'établissent à 1 767 467 € (en progression de 8 % par rapport à 2017, soit +133 K€ en valeur absolue.
Compte tenu des dernières réceptions de logements effectuées en 2017, l'exercice 2018 est le premier exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine.

ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS SUR 5 ANS



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice s'établit à 95,23 %). À ce sujet, il convient de noter que près de la moitié des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique.
Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont effectuées par des agents immobiliers locaux. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par AEW Ciloger.

Le patrimoine étant récent, les travaux d'entretien restent modérés : 18 270 € ont été engagés sur des parties communes durant l'exercice (0,24 € par part).
Compte tenu des travaux parfois nécessaires et de la durée de préavis d'un mois lors du départ d'un locataire, la durée moyenne de vacance d'un logement du patrimoine est de 1,35 mois.

En application du Code général des impôts, un dégrèvement de taxes foncières peut être sollicité pour des logements vacants qui respectent certaines conditions ; notamment que la vacance soit indépendante de la volonté du propriétaire et qu'elle ait une durée minimale de trois mois.
Des dégrèvements d'un montant total de 1 499 € ont été obtenus sur 7 appartements.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2017 pour 10 473 €, augmente au 31 décembre 2018 de 20 793 € en valeur nette, pour se fixer à 31 266 €. Dans ce montant, 52 dossiers locatifs (locataires présents et partis) sont provisionnés.
Par ailleurs, 8 locataires partis sont en procédure contentieuse, pour une créance d'un montant total de 22 440 € provisionné entièrement en créances douteuses.
Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, AEW Ciloger étudie pour chaque nouveau dossier de locataire l'opportunité d'opter au dispositif d'assurance « Garantie des loyers impayés ». Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus fonciers, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.
Au 31 décembre 2018, 120 baux en cours, représentant 59 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.
Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 33 801 €, soit 1,91 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 6 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 13 182 €, dont 1 247 € ont été reçus sur l'exercice.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2018, première année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, s'établit à 1 236 276 €, en augmentation de 22 % par rapport à l'exercice précédent. Reflet de cette progression, le revenu annuel mis en distribution, à 15,40 € brut par part, est en augmentation de 28 %. Parallèlement, le report à nouveau a été conforté à 2,78 € par part, pour représenter 2,3 mois de distribution courante. Le taux de distribution 2018 calculé sur le prix de souscription est de 2,57 %, notable pour une SCPI de type fiscal.

Le résultat de l'exercice s'établit à 1 236 276 €, en augmentation de 22 % par rapport à 2017 (+227 K€ en valeur absolue), impulsé notamment par les loyers facturés qui ont augmenté de 8 % (+ 134 K€). Les livraisons de programmes s'étant achevées sur l'année 2017, l'exercice 2018 constitue la première année complète durant laquelle le patrimoine a été exploité dans son intégralité.
Les revenus financiers sont inexistants dans un contexte de taux de placements sécurisés très faibles voire négatifs.

Le revenu courant mis en distribution au titre des quatre trimestres de l'exercice est resté inchangé par rapport au dernier trimestre de l'année 2017, à 3,60 € par part.
Par ailleurs, compte tenu du résultat, une distribution complémentaire de 1,00 € par part a été versée concomitamment à celle du 4e trimestre 2018.

Au total, le revenu distribué en 2018, s'élève à 15,40 €, en augmentation de 28 % par rapport à 2017 (12,00 €).
Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 16,33 €. Le report à nouveau a donc été sensiblement abondé de 0,93 € par part.

Au 31 décembre 2018, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 210 757 €, soit 2,78 € par part. Il représente ainsi une réserve de 2,3 mois de distribution qui permettra de lisser éventuellement les distributions futures.

Le taux de distribution 2018 calculé par rapport au prix de souscription initial est de 2,57 %.
Cette mesure de la performance, très notable pour une SCPI de type fiscal, est donnée à titre indicatif, la nature fiscale de CILOGER HABITAT 4 ne permettant pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

Il faut enfin noter que la réduction d'impôt « Duflot » est indépendante des revenus versés. À compter de l'année de sa souscription à CILOGER HABITAT 4, un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt de 102,60 € par part répartie sur 9 ans à raison d'un neuvième chaque année.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2014	2015	2016	2017	2018
PRIX ACQUÉREUR AU 1ER JANVIER	600 €	-	-	-	-
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ①	0,75 €	0,60 €	5,10 €	12 €	**15,40 €**
PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ②	600 €	-	-	-	**586€**
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ③	0,13 %	-	-	-	**2,63 %**
TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ④	0,13 %	0,10 %	0,85 %	2 %	**2,57 %**
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	0,11 €	0,23 €	0,52 €	1,85 €	**2,78 €**

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 pondérée 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 €/part).*

LE MARCHÉ DES PARTS

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

	DU 01/01/2014 AU 30/06/2014	DU 5/08/2014 AU 31/12/2014	AU 31/12/2015	AU 31/12/2016	AU 31/12/2017	AU 31/12/2018
OPÉRATIONS	Société ouverte (1)	Société ouverte (2)	Société fermée	Société fermée	Société fermée	**Société fermée**
NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	51 264	75 697	75 697	75 697	75 697	**75 697**
CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	25 632 000 €	37 848 500 €	37 848 500 €	37 848 500 €	37 848 500 €	**37 848 500 €**
CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)	30 758 400 €	45 418 200 €	45 418 200 €	45 418 200 €	45 418 200 €	**45 418 200 €**

① *Le capital a été ouvert à compter du 18 juillet 2013. La première augmentation de capital a été clôturée le 30 juin 2014.*

② *Une seconde augmentation de capital a été ouverte du 5 août 2014 au 31 décembre 2014.*

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 13 juin 2013 - **Capital initial :** 760 000 € - **Nominal de la part :** 500 €

	2014	2015	2016	2017	2018
MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	37 848 500 €	37 848 500 €	37 848 500 €	37 848 500 €	**37 848 500 €**
MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	23 466 600 €	23 466 600 €	23 466 600 €	23 466 600 €	**23 466 600 €**
NOMBRE DE PARTS AU 31/12	75 697	75 697	75 697	75 697	**75 697**
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	1 106	1 107	1 107	1 105	**1 111**
RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	2 252 794 €	-	-	-	-
PRIX D'ENTRÉE AU 31/12 ①	600 €	-	-	-	**586 €**

① *Prix de souscription de l'augmentation de capital.*

Le capital est réparti entre 1 111 associés, composés à hauteur de 97,6 % de personnes physiques et de 2,4 % de personnes morales. Le plus gros porteur de parts détient 2 % du capital social. Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, est de 40 000 € (67 parts) au prix de souscription initial.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. 5 parts ont été échangées durant la dernière confrontation de l'année (décembre) pour un montant total de 2 930 €.

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

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

Les premiers échanges sur ce marché depuis la création de la SCPI ont été effectués lors de la confrontation du mois de décembre. 5 parts ont ainsi été échangées pour un montant total de 2 930 €.

Le prix d'exécution fixé lors de cette dernière confrontation de l'année s'établit à 530,80 € (soit un prix acheteur de 586,00 €).
Il présente une décote de 3 % par rapport à la valeur de réalisation de la société (546,66 €).

Au 31 décembre 2018, 27 parts sont en attente de vente.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, aucune part n'a été échangée.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	2014	2015	2016	2017	2018
NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	-	-	-	-	5
% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1ER JANVIER	-	-	-	-	0,01 %
DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS ①	0	0	0	0	27
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, EN € HT	-	248 €	167 €	0 €	127 €

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

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
ÉTAT DU PATRIMOINE	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2018	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2018	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2017	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2017
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	40 994 980 €	41 100 000 €	40 994 980 €	40 840 000 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	0 €	0 €	0 €	0 €
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	**40 994 980 €**	**41 100 000 €**	**40 994 980 €**	**40 840 000 €**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**
ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
ASSOCIÉS CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE…)	17 965 €	17 965 €	13 037 €	13 037 €
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE…)	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	103 561 €	103 561 €	57 151 €	57 151 €
AUTRES CRÉANCES	1 213 330 €	1 213 330 €	824 539 €	824 539 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-31 266 €	-31 266 €	-10 473 €	-10 473 €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	1 165 815 €	1 165 815 €	1 326 186 €	1 326 186 €
TOTAL III	**2 469 405 €**	**2 469 405 €**	**2 210 440 €**	**2 210 440 €**
PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €
DETTES				
DETTES FINANCIÈRES	-158 856 €	-158 856 €	-157 284 €	-157 284 €
DETTES D'EXPLOITATION	-975 062 €	-975 062 €	-1 134 587 €	-1 134 587 €
DETTES DIVERSES	-1 054 634 €	-1 054 634 €	-708 257 €	-708 257 €
TOTAL IV	**-2 188 551 €**	**-2 188 551 €**	**-2 000 128 €**	**-2 000 128 €**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL V	**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**41 275 834 €**		**41 205 292 €**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ①		**41 380 854 €**		**41 050 312 €**

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

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

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2018

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2017	AFFECTATION RÉSULTAT 2017	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2018
CAPITAL				
CAPITAL SOUSCRIT	37 848 500 €		0 €	37 848 500 €
CAPITAL EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION				
PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	7 569 700 €		0 €	7 569 700 €
PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	-4 353 123 €		0 €	-4 353 123 €
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
ÉCARTS DE RÉEVALUATION	0 €			0 €
ÉCART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIF	0 €			0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	0 €			0 €
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €			0 €
RÉSERVES	0 €			0 €
REPORT À NOUVEAU	39 296 €	100 918 €	0 €	140 214 €
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	0 €	0 €	0 €	0 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	1 009 282 €	-1 009 282 €	1 236 276 €	1 236 276 €
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ①	-908 364 €	908 364 €	-1 165 734 €	-1 165 734 €
TOTAL GÉNÉRAL	**41 205 292 €**	**0 €**	**70 542 €**	**41 275 834 €**

① *Y compris l'acompte versé en janvier 2019.*



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018

	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
COMPTE DE RÉSULTAT	31/12/2018	31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
LOYERS	1 767 467 €	1 634 080 €
CHARGES FACTURÉES	260 312 €	216 955 €
PRODUITS ANNEXES	32 671 €	1 585 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	6 260 €	11 779 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	**2 066 710 €**	**1 864 399 €**
CHARGES IMMOBILIÈRES		
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	-260 312 €	-216 955 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-18 270 €	-18 113 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-281 870 €	-358 435 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-27 052 €	-7 559 €
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	**-587 505 €**	**-601 062 €**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	**1 479 206 €**	**1 263 338 €**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
REPRISE DE PROVISION D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	**0 €**	**0 €**
CHARGES D'EXPLOITATION		
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-240 012 €	-220 236 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-38 370 €	-29 820 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-5 000 €	-5 000 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	**-283 382 €**	**-255 055 €**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	**-283 382 €**	**-255 055 €**
PRODUITS FINANCIERS		
PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	**0 €**	**0 €**
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	0 €	0 €
CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
DÉPRÉCIATIONS	0 €	0 €
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	**0 €**	**0 €**
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	**0 €**	**0 €**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	40 453 €	1 000 €
REPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	**40 453 €**	**1 000 €**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	**0 €**	**0 €**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	**40 453 €**	**1 000 €**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**1 236 276 €**	**1 009 282 €**

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

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

Les immeubles sont expertisés tous les 5 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 globalement dans l'état du patrimoine et s'entend hors droits et hors frais.

INFORMATIONS DIVERSES

Prime d'émission :
Les frais de constitution de la société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine sont prélevés en priorité sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés puis après utilisation totale de la prime d'émission, sont enregistrés en charges à répartir et amortis sur 5 ans.

Provision pour gros entretien :
Compte tenu de la composition de son patrimoine immobilier, la SCPI n'a pas provisionné de provision pour gros entretien.

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) x 100 %

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

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance :
La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 802,50 € sur l'exercice.



IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2018

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	A	B	D	E
RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
CONSTRUCTIONS	40 994 980 €	0 €	0 €	40 994 980 €
RÉNOVATIONS, RÉFECTIONS, TRAVAUX IMMOBILIERS	0 €	0 €	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	**40 994 980 €**	**0 €**	**0 €**	**40 994 980 €**

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €			0 €
FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL	0 €	0 €	0 €	0 €
DROITS D'OCCUPATION	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	13 037 €			17 965 €
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS	13 037 €	4 930 €	2 €	17 965 €
TOTAL	**13 037 €**	**4 930 €**	**2 €**	**17 965 €**

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2018

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

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine devant intervenir à terme.

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

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « DUFLOT » ①	TYPE ②	SURFACES TOTALES EN M²	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACHAT HORS DROITS	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2018	PRIX DE REVIENT 2017
CLAYE-SOUILLY (77) 14, rue de Paris	IDF - B1	M	593	5	11/04/2014	24/06/2014	**1 600 000 €**		**1 600 000 €**	1 600 000 €
SARTROUVILLE (78) 79-81, avenue Maurice Berteaux	IDF - A	AP	434	7	19/05/2014	14/09/2015	**1 713 114 €**		**1 713 114 €**	1 713 114 €
SAINT-OUEN L'AUMONE (95) 4, rue Sainte-Agnès	IDF - A	AP	669	15	13/06/2014	18/07/2016	**2 479 000 €**		**2 479 000 €**	2 479 000 €
AULNAY-SOUS-BOIS (93) 5, avenue Jean Jaurès	IDF - A	AP	595	14	15/10/2014	20/05/2015	**2 492 868 €**		**2 492 868 €**	2 492 868 €
DRANCY (93) 81, avenue Henri Barbusse	IDF - A	AP	833	18	05/11/2014	12/07/2016	**3 296 236 €**		**3 296 236 €**	3 296 236 €
MOUVAUX (59) 5-27, rue Régis Corselle	PR - B1	AP	1 282	16	02/12/2014	19/01/2015	**3 624 648 €**		**3 624 648 €**	3 624 648 €
ANNEMASSE (74) 48, avenue de la Gare	PR - A	AP	910	14	09/12/2014	08/10/2015	**3 320 700 €**		**3 320 700 €**	3 320 700 €
LE-PRÉ-SAINT-GERVAIS (93) 60-62, rue Danton	IDF - A BIS	AP	480	9	23/04/2015	02/11/2016	**2 684 920 €**		**2 684 920 €**	2 684 920 €
VILLEURBANNE (69) 4, rue Paul Kruger	PR - B1	AP	364	7	20/05/2014	27/01/2016	**1 277 535 €**		**1 277 535 €**	1 277 535 €
MALAKOFF (92) 87, rue Louis Girard	IDF - A BIS	AP	792	16	20/05/2015	15/12/2016	**4 321 296 €**		**4 321 296 €**	4 321 296 €
LE-PRÉ-SAINT-GERVAIS (93) 14-16, rue Garibaldi	IDF - A BIS	AP	541	10	01/06/2015	08/09/2016	**2 899 260 €**	**10 187 €**	**2 909 447 €**	2 909 447 €
LE RAINCY (93) 8, rue de l'Église	IDF - A	AP	451	7	26/06/2015	15/12/2015	**1 937 580 €**		**1 937 580 €**	1 937 580 €
SARTROUVILLE (78) 150, avenue Maurice Berteaux	IDF - A	AP	687	12	12/11/2015	29/12/2016	**2 684 614 €**		**2 684 614 €**	2 684 614 €
NOISY-LE-SEC (93) 21-25, rue Anatole France	IDF - A	AP	700	14	20/04/2015	24/02/2017	**2 821 800 €**		**2 821 800 €**	2 821 800 €
FRANCONVILLE (95) 71-73, rue de la Station	IDF - A	AP	1 055	18	04/06/2015	10/02/2017	**3 831 223 €**		**3 831 223 €**	3 831 223 €
TOTAL			**10 384**	**182**			**40 984 793 €**	**10 187 €**	**40 994 980 €**	**40 994 980 €**

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

② Ap : Appartements M : Maisons

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2018

CRÉANCES	31/12/2018	31/12/2017
CRÉANCES LOCATAIRES	103 561 €	57 151 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	**103 561 €**	**57 151 €**
CRÉANCES FISCALES	0 €	0 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	0 €	0 €
SYNDICS	1 210 399 €	819 979 €
AUTRES DÉBITEURS	2 931 €	4 560 €
AUTRES CRÉANCES	**1 213 330 €**	**824 539 €**
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-31 266 €	-10 473 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	**-31 266 €**	**-10 473 €**
TOTAL GÉNÉRAL	**1 285 625 €**	**871 216 €**

DETTES	31/12/2018	31/12/2017
EMPRUNT	0 €	0 €
INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
DÉPOTS REÇUS	158 856 €	157 284 €
DETTES FINANCIÈRES	**158 856 €**	**157 284 €**
LOCATAIRES CRÉDITEURS	9 351 €	2 524 €
PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
GÉRANTS	0 €	0 €
FOURNISSEURS	965 577 €	1 132 063 €
DETTES FISCALES	134 €	0 €
DETTES D'EXPLOITATION	**975 062 €**	**1 134 587 €**
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	685 917 €	428 663 €
ASSOCIÉS	368 717 €	279 594 €
DETTES DIVERSES	**1 054 634 €**	**708 257 €**
TOTAL GÉNÉRAL	**2 188 551 €**	**2 000 128 €**

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2018

PROVISIONS	AU 31/12/2017	PASSAGE DE PGR EN PGE	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2018
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS						
GROSSES RÉPARATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	10 473 €	0 €	27 052 €	6 260 €	0 €	31 266 €
TOTAL	**10 473 €**	**0 €**	**27 052 €**	**6 260 €**	**0 €**	**31 266 €**

VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2018

	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES	130 407 €	158 823 €
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION (1)	-	-
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	6 291 €	20 032 €
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	18 270 €	18 113 €
CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	145 172 €	179 579 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRECOUVRABLES	-	-
DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	27 052 €	7 559 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	**327 192 €**	**384 107 €**
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	37 221 €	28 065 €
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	221 081 €	187 402 €
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	2 010 €	1 487 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	**260 312 €**	**216 955 €**
VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	9 648 €	9 642 €
HONORAIRES NOTAIRES	-	-
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	12 190 €	12 330 €
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION		
COTISATIONS	418 €	-682 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
FRAIS DE CESSION DES IMMEUBLES	-	-
AUTRES FRAIS	16 115 €	8 530 €
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE	-	-
IMPÔT SUR LES REVENUS BELGES	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	**38 370 €**	**29 820 €**
VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	5 000 €	5 000 €
CHARGES DIVERSES	-	-
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	**5 000 €**	**5 000 €**
VENTILATION DES COMMISSIONS		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	240 012 €	220 236 €
COMMISSIONS GESTION ADMINISTRATIVE	-	-
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	-	-
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS	**240 012 €**	**220 236 €**

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2018

	31/12/2018	31/12/2017
DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)	-	-
ENGAGEMENTS DONNÉS	-	-
ACTIFS SOUS PROMESSE DE VENTE	-	-
ENGAGEMENTS REÇUS	-	-
EMPRUNT NON UTILISÉ	-	-
FACILITÉ DE CAISSE	-	-
PRISE EN CHARGE DE TRAVAUX FUTURS	-	-
GARANTIES DONNÉES	-	-
GARANTIES REÇUES	-	-
AVAL, CAUTIONS	-	-
CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES	**1 080 740 €**	**996 855 €**

LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2014	TOTAL DES REVENUS	2015	TOTAL DES REVENUS	2016	TOTAL DES REVENUS	2017	TOTAL DES REVENUS	2018	TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	1,08 €	1,22 %	2,78 €	81,83 %	9,85 €	99,77 %	21,61 €	99,93 %	23,78 €	97,79 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	2,73 €	3,10 %	0,62 €	18,17 %	0,02 €	0,23 %	0 €	0 %	0 €	0 %
PRODUITS DIVERS	84,18 €	95,67 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0,01 €	0,07 %	0,53 €	2,20 %
TOTAL	**87,99 €**	**100 %**	**3,39 €**	**100 %**	**9,87 €**	**100 %**	**21,62 €**	**100 %**	**24,32 €**	**100 %**
CHARGES										
COMMISSIONS DE GESTION	0,46 €	0,52 %	0,42 €	12,39 %	1,34 €	13,55 %	2,91 €	13,46 %	3,17 €	13,04 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	85,10 €	96,72 %	0,51 €	14,92 %	0,57 €	5,80 %	0,45 €	2,08 %	0,57 €	2,37 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	0 €	0 %	0,01 €	0,41 %	0,24 €	2,47 %	0,24 €	1,11 %	0,24 €	0,99 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	0,24 €	0,27 %	1,64 €	48,49 %	2,14 €	21,65 %	4,74 €	21,90 %	3,72 €	15,31 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	**85,80 €**	**97,51 %**	**2,58 €**	**76,21 %**	**4,29 €**	**43,47 %**	**8,33 €**	**38,54 %**	**7,71 €**	**31,71 %**
AMORTISSEMENTS NETS										
PATRIMOINE	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
PROVISIONS NETTES										
POUR TRAVAUX	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0 €	0 %	0 €	0 %	0,19 €	1,97 %	-0,06 €	-0,28 %	0,27 €	1,13 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	**0 €**	**0 %**	**0 €**	**0 %**	**0,19 €**	**1,97 %**	**-0,06 €**	**-0,28 %**	**0,27 €**	**1,13 %**
TOTAL DES CHARGES	**85,80 €**	**97,51 %**	**2,58 €**	**76,21 %**	**4,48 €**	**45,44 %**	**8,27 €**	**38,27 %**	**7,99 €**	**32,84 %**
RESULTAT COURANT	2,19 €	2,49 %	0,81 €	23,79 %	5,39 €	54,56 %	13,33 €	61,65 %	16,33 €	67,16 %
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	0,32 €	0,36 %	0,12 €	3,88 %	0,29 €	2,94 %	1,33 €	6,15 %	0,93 €	3,84 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	0,75 €	0,85 %	0,60 €	17,69 %	5,10 €	51,64 %	12,00 €	55,50 %	15,40 €	63,32 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	0,28 €	0,32 %	0,56 €	16,51 %	5,06 €	51,24 %	12,00 €	55,50 %	15,40 €	63,32 %

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et l'article 16 de la directive 2011/61/UE
AEW Ciloger dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. L'investissement dans une SCPI fiscale permet de bénéficier d'avantage fiscal en contrepartie d'une période de détention déterminée dans la note d'information. Du fait d'un marché secondaire très limité, le souscripteur est informé qu'il ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la SCPI. Ce type de SCPI est considéré par la réglementation comme étant un fond fermé. À ce titre aucune liquidité n'est assurée et aucun test de liquidité (« Stress test ») n'est réalisé.

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

La SCPI 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.

INFORMATIONS SUR LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Les éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération du personnel d'AEW Ciloger sont les suivants :

- Rémunérations fixes 2018 versées à l'ensemble des collaborateurs : 17 417 032 €.
- Rémunérations variables acquises au titre de 2018 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 4 545 228 €.

L'effectif total en 2018 était de 267 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risques d'AEW Ciloger et /ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».
Le « Personnel identifié » à ce titre correspondait en 2018 à 46 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2018 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- Gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 5 237 926 €.
- Autres personnels identifiés : 2 819 783 €.

Les informations sur les rémunérations, prévues à l'article 107 du règlement délégué 231/2013 ne sont pas réparties selon les fonds gérés, dans la mesure où les informations nécessaires pour cette ventilation n'existent pas.

EFFET DE LEVIER

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

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

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

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

EXPERTS IMMOBILIERS

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

EXPERT EN ÉVALUATION
CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

RESPONSABILITÉ À HAUTEUR DE 13,5 M€ MAXIMUM

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

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

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

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

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

Le dispositif de contrôle repose notamment sur les principes suivants :
- identification des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégataires.

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

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

- **Le contrôle de premier niveau,** est réalisé par les opérationnels sous forme d'autocontrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau),** est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau),** est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW Ciloger.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 2018.

Depuis le début de l'exercice 2018, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises (mars et octobre 2018), ainsi que, pour examiner les comptes qui vous sont présentés, en mars 2019 afin de procéder à un examen de l'activité de la société.
La dernière réunion, en date du 22 mars 2019, avait principalement pour objet de préparer cette Assemblée générale.

Lors de ces réunions, votre conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

Au cours de nos différentes réunions, la Société de gestion nous a fourni toutes les informations et explications nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Rappelons que notre SCPI a pris livraison le 24 février 2017 des derniers logements construits de notre SCPI, et que tous les logements ont fait l'objet d'un premier bail depuis le 12 mai 2017.

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2018 font ressortir une valorisation de 41,1 M€, en progression de 0,64 % par rapport à l'année 2017.

Perspective encourageante, même si l'essentiel de notre patrimoine (80 % des logements) a été livré au cours des années 2015 et 2016, sa valeur vénale estimée (ou de revente) est peu éloignée de son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements (-0,3 %).

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

À l'heure actuelle, et même si la liquidation de notre SCPI est encore lointaine (le terme statutaire est en 2028), les estimations fondées sur les expertises ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2018 avoisine 547 € pour un prix de souscription à l'origine de 600 €.

Ce montant de 547 € est toutefois légèrement supérieur à ce qui a été réellement investi dans l'immobilier puisque sur les 600 € versés par un associé il faut enlever la commission de souscription à l'achat de parts de 57 €, soit 543 € pour acquérir des immeubles.

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

GESTION IMMOBILIÈRE

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

Durant l'exercice, 40 logements se sont libérés et 43 ont été reloués. Au 31 décembre 2018, le nombre d'appartements loués est de 178 sur 182, soit 98 % du nombre de logements, chiffre en légère augmentation par rapport à la fin de l'année 2017 (97 %).

Le taux de rotation des locataires de notre SCPI est modéré, à 22 % (18 % en 2017), et se situe en deçà des standards du marché. C'est une situation normale si l'on prend en compte que les premiers baux ont été signés il y a 3 ans (la durée des baux de nos locataires étant, de par la loi, de 6 ans).

Le taux d'occupation financier est en moyenne de 97,73 % sur l'exercice (93,49 % en 2017) et demeure très satisfaisant.

Les loyers facturés en 2018 s'établissent à 1 767 467 €, en progression de 8 % par rapport à l'année précédente. Ce n'est qu'à partir de l'exercice 2019 que nous pourrons comparer utilement ce chiffre d'une année sur l'autre.

Par ailleurs, le recours à un système d'assurance de « loyers impayés » a été poursuivi durant l'exercice. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des loyers impayés (GLI) couvre 120 dossiers de locataires représentant 59 % du potentiel locatif de notre SCPI. Durant l'année, 6 dossiers représentant 13 182 € ont été déclarés en sinistre à l'assureur, ce montant étant à comparer à celui des cotisations versées à l'assureur, qui est de 33 801 €.

Pour les logements non couverts par la GLI, et pour lesquels il existe des contentieux, votre conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques de ces contentieux, car même si ceux-ci sont contenus et provisionnés pour 31 266 K€, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc, la distribution.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE ET DISTRIBUTION

Notre SCPI dégage un résultat de 1 236 276 €, soit 16,33 € par part, en progression de 22 % par rapport à 2017, trouvant naturellement son origine dans l'augmentation des loyers facturés.

En valeur absolue cela représente un résultat supérieur de 227 K€ à celui de 2017.

Le revenu distribué 2018 a été augmenté en conséquence à 15,40 € par part contre 12,00 € en 2017 (+28 %).

À noter qu'à ce niveau de distribution, le rendement de la part calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,57 %, taux remarquable pour une SCPI fiscale dans les conditions de marché actuelles.

Il faut toutefois garder à l'esprit que pour les prochaines années, la fin des exonérations progressives des taxes foncières, ainsi que les rotations habituelles de locataires quelques années après la signature des premiers baux auront une incidence sur le résultat.

Parallèlement, le report à nouveau (réserves) a été très sensiblement conforté et représente 2,78 € par part, soit 2,3 mois de distribution courante, un niveau jugé suffisant.

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.

Soit : 600 € x 95 % = 570 € => 570 € * 18 % = 102,60 € => 102,60 € / 9 ans = 11,40 € de réduction d'impôt par an.

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 9 ans, soit jusqu'au 12 mai 2026 sous peine de redressement fiscal.

MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, 5 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé pour un montant total de 2 930 €.

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Lors de l'Assemblée générale annuelle, vous devrez renouveler en totalité le Conseil de surveillance de votre SCPI pour des mandats de 3 ans. Un appel à candidatures a donc été réalisé par la Société de gestion dans le bulletin trimestriel du premier trimestre 2019.

Conformément à 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. Dans ce cadre, seront élus au Conseil de surveillance, les 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.

Pour terminer, au terme de ces trois années de Conseil de surveillance, nous vous remercions de la confiance que vous nous avez accordée.

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

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

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

Pour le Conseil de surveillance

Patrick BETTIN
Président du Conseil de surveillance

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018
À l'Assemblée générale de la Société civile de placement immobilier CILOGER HABITAT 4

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CILOGER HABITAT 4 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

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

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

Comme précisé dans la note « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la Société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATION SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de leur sincérité ni de leur concordance avec les comptes annuels.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris-La Défense,
le 17 mai 2019

Pascal LAGAND
Le Commissaire au comptes
Associé - KPMG S.A.

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018
À l'Assemblée générale de la Société civile de placement immobilier CILOGER HABITAT 4

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Avec la Société de gestion AEW Ciloger

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

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

  Au titre de l'exercice 2018, votre SCPI. n'a pas comptabilisé de commission de souscription.

- Une commission de gestion, fixée à 10 % hors taxes, soit 12 % toutes taxes comprises, des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour l'administration et la gestion du patrimoine.

  Au titre de l'exercice 2018, votre SCPI. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 240 012,31 €.

- Une commission de cession de parts s'établissant comme suit :
  - si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 80 € hors taxes, soit 96 € toutes taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année N, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N–1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;
  - si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, la Société de gestion percevra une commission de 4,50 % hors taxes, soit 5,40 % toutes taxes comprises, calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

  Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, des donataires ou des ayant droits.

  Au titre de l'exercice 2018, votre SCPI. n'a pas comptabilisé de commission de cession de parts.

Fait à Paris-La Défense,
le 17 mai 2019

Pascal LAGAND
Le Commissaire au comptes
Associé - KPMG S.A.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 17 JUIN 2019

ORDRE DU JOUR

1. Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018
2. Affectation du résultat
3. Approbation des conventions réglementées
4. Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice
5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice
6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice
7. Quitus à donner à la Société de gestion
8. Indemnisation des membres du Conseil de surveillance
9. Élection des membres du Conseil de surveillance
10. Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire
11. Nomination du Commissaire aux comptes suppléant
12. Pouvoir aux fins de formalités

LES RÉSOLUTIONS

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 clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils ont été présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 1 236 276,12 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 140 214,44 €, forme un résultat distribuable de 1 376 490,56 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :
- à la distribution d'un dividende, une somme de : 1 165 733,80 €
- au report à nouveau, une somme de : 210 756,76 €.

TROISIÈME 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.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité

des Assemblées générales ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 41 275 834 €, soit 545,28 € pour une part.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 41 380 854 €, soit 546,66 € pour une part.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 48 912 338 €, soit 646,16 € pour une part.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, décide de fixer la somme annuelle allouée aux membres du Conseil de surveillance, en rémunération de leurs activités, à 10 000 € à compter de l'exercice 2019.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 12 postes) décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de 3 années qui expirera à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix (voir tableau ci-contre).

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
AAAZ SCI (R)			
M. Jean-Pierre BARBELIN (R)			
M.Patrick BETTIN (R)			
M. Christian BOUTHIÉ (C)			
M. Jean Luc BRONSART (C)			
M. Laurent GALIBERT (R)			
Mme Patricia GRISOT (C)			
M. Patrick KONTZ (C)			
Mme Sandrine KONTZ (C)			
M. Georges PUPIER (C)			
M. Aurélien ROL (C)			

(R) : Candidat en renouvellement - (C) : Nouvelle candidature.

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale constatant que le mandat du Commissaire aux comptes vient à échéance, décide de renouveler le mandat du cabinet KPMG SA, représenté par Monsieur Pascal LAGAND, pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

ONZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, nomme Salustro Reydel (représenté par Madame Béatrice de BLAUWE), en qualité de Commissaire aux comptes suppléant, en remplacement de KPMG Audit FS II, compte tenu de la fusion-absorption de KPMG Audit FS II par KPMG SA effective depuis fin janvier 2017.

Son mandat d'une durée de 6 exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024.

DOUZIÈME 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 €
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° 17-19
en date du 23 juin 2017

AEW CILOGER

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

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 Paris
service-clients@eu.aew.com
Tél. : 01 78 40 33 03
www.aewciloger.com

Signatory of:
PRI Principles for Responsible Investment

agencezebra.com