MULTIHABITATION 4

RAPPORT ANNUEL 2017



LA FRANÇAISE



MULTIHABITATION 4

SCPI « BORLOO NEUF » À CAPITAL FIXE FERMÉ

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2018

1	Conjoncture	4
2	Organes de direction et de contrôle	7
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2017	8
4	Gouvernance et contrôle interne	12
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	14
6	Rapport de la société de gestion sur la non prorogation de la durée d'amortissement du dispositif fiscal	17
7	Rapport du conseil de surveillance	18
8	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire	19
9	Comptes au 31 décembre 2017	20
10	Annexe	23
11	Composition du patrimoine	26
12	Rapports du commissaire aux comptes	27

1

CONJONCTURE
FRANCE

CONTEXTE ÉCONOMIQUE GÉNÉRAL

UN « MOMENT FRANÇAIS »

La croissance française a entamé tardivement, au quatrième trimestre 2016, un rebond qui lui a permis de se rapprocher de celle de la zone euro. Elle s'est établie à 2% pour l'ensemble de l'année 2017 et devrait se maintenir à un rythme comparable en 2018. Le contexte mondial favorable a contribué à cette évolution, mais elle a surtout été soutenue par la bonne orientation de l'investissement. La croissance a également été soutenue par les exportations et par la production manufacturière. La consommation des ménages a, certes, marqué le pas, mais continue à apporter une contribution significative grâce à l'évolution modérée des prix et une baisse du chômage. L'emploi salarié retrouve une croissance forte en France, plus marquée en Île-de-France permettant au taux de chômage de reculer et d'atteindre son plus bas niveau depuis 2009. Avec ce taux, la France se rapproche de la moyenne de la zone euro. L'inflation s'est stabilisée à 1% mais est en nette hausse par rapport à 2016 (0,2%) et 2015 (0%).

Tous les indicateurs laissent penser que la croissance française devrait rester robuste en 2018, comme l'illustre l'amélioration constante du climat des affaires depuis les élections présidentielles. À plus long terme, plusieurs réformes engagées par le gouvernement pourraient permettre de lever les contraintes structurelles qui pèsent aujourd'hui sur l'économie française.

IMMOBILIER D'HABITATION 2017 UNE ANNÉE RECORD

CONDITIONS DE FINANCEMENT

Des conditions de financement toujours favorables

Les conditions de crédit facilitent toujours la réalisation des projets immobiliers des ménages. Le recul des taux des OAT au cours du deuxième semestre et une concurrence toujours très vive entre les établissements de crédit expliquent la modeste hausse des taux constatée en 2017 : 18 points de base depuis décembre 2016, avec des taux pratiquement inchangés entre avril et décembre 2017. Par ailleurs, l'allongement de la durée des prêts continue à contribuer de manière significative à la solvabilisation des ménages. Fin 2017, la durée moyenne des prêts atteignait 219 mois.

Cependant, la hausse des prix de l'immobilier commence à peser sur une demande qui s'est progressivement affaiblie. Ainsi, en dépit d'un bon début d'année 2017, l'activité des marchés de crédit progresse à un rythme ralenti. En 2017, la production était en hausse de 4,2% mais marquait un recul de 0,8% pour le nombre de prêts bancaires accordés.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Des volumes record et des prix ancrés sur une trajectoire haussière

Avec des hausses annuelles respectives de 14% et 2%, les volumes de vente des logements anciens et neufs atteignent des niveaux record. 968 000 logements anciens ont été commercialisés au cours des 12 derniers mois, un niveau supérieur aux précédents pics de 801 000 et 829 000 enregistrés en 2011 et 2005. Dans le segment du neuf, avec 129 800 logements réservés, 2017 aura été marqué par une nouvelle croissance des ventes de logements neufs, après une année 2016 qui avait renoué avec les niveaux d'avant-crise. La croissance du marché laisse toutefois apparaître un déséquilibre avec une quasi-stagnation des ventes aux particuliers (+1,1%) et une hausse significative des ventes en bloc de logements sociaux aux organismes HLM (+30,5%).

L'offre neuve continue à progresser avec près de 500 000 logements autorisés au cours des 12 derniers mois et 416 000 logements mis en chantier. Cependant l'offre ne croît pas assez vite pour satisfaire la hausse de la demande. Le stock représente fin 2017 9,4 mois de commercialisation contre 11,4 mois début 2016.

Dans un contexte de raréfaction de l'offre disponible et de hausse de la demande, les prix ont poursuivi leur trajectoire haussière. La croissance des prix des logements a accéléré au cours de l'année pour atteindre 4%, fin 2017 en moyenne en France. L'Île-de-France continue à afficher une progression des prix supérieure à la moyenne nationale avec une hausse de 5,1% sur un an. En régions, la hausse des prix accélère également avec une hausse annuelle de 3,5% au 4e trimestre 2017. Au regard des cycles précédents, où les hausses de prix pouvaient atteindre des niveaux supérieurs à 10% sur un an, ces hausses demeurent limitées et permettent un maintien de la solvabilité de la demande à un niveau élevé.

Sur un an, la hausse des prix sur le segment du neuf est plus modérée avec une hausse contenue à 1,8%. Cette tendance globale à la stabilité montre le lien positif entre les volumes et les prix et masque de fortes disparités locales. Là où l'offre est importante, les prix augmentent peu.



MARCHÉ LOCATIF

Un marché contraint par un manque d'offres avec des évolutions de loyers marquées par des disparités territoriales fortes.

La pénurie d'offres, particulièrement sensible dans les zones tendues, a entraîné un ralentissement de l'activité du marché locatif privé. Ainsi, fin 2017, le taux de mobilité résidentielle qui mesure la proportion des locataires changeant de logement est redescendu sous sa moyenne long-terme à 28,3%. L'Île-de-France reste la région où la mobilité résidentielle est la plus faible, s'établissant à 21,9% fin 2017, passant sous la barre des 20% dans Paris Intra-Muros.

Alors qu'en 2017, les revenus des ménages connaissaient une hausse significative, les loyers du parc locatif privé demeuraient globalement stables, enregistrant une baisse moyenne de -0,1%. Cette légère baisse est la conséquence de l'accélération de l'accession à la propriété, qui a eu pour corollaire le basculement d'une partie des ménages aux revenus moyens vers la propriété, et l'accroissement de la proportion des ménages à bas et très bas revenus dans le parc locatif privé. L'évolution des loyers reste toutefois très différente selon la taille des logements et leurs localisations. Ainsi, dans plus de la moitié des villes de plus de 10 000 habitants, les loyers continuent de grimper, avec des hausses annuelles de plus de 2% enregistrées à Nice, Lyon, Montpellier, Nîmes et plus largement en Île-de-France où la situation est particulièrement tendue. Ces hausses résultent pour partie de l'offre neuve. Elles restent mesurées en raison des seuils de solvabilité qui constituent un frein à la progression des loyers malgré une demande croissante dans les zones économiquement attractives.

PERSPECTIVES DE MARCHÉ

Une stabilisation des volumes à des niveaux élevés

L'activité transactionnelle des marchés résidentiels devrait se stabiliser à un niveau élevé, nettement supérieur à la moyenne long terme. Les volumes de vente devraient toutefois marquer un léger retrait en 2018, après une année record 2017. Les conditions de financement qui devraient rester très favorables, sans pour autant progresser, ne devraient plus que partiellement compenser la hausse des prix, altérant d'autant la demande des ménages, particulièrement dans les zones les moins tendues. Dans les zones tendues, le recentrage des dispositifs fiscaux ne devrait pas permettre de produire un niveau d'offre suffisant pour infléchir la trajectoire haussière des prix.

Sur le marché locatif, l'annulation de l'encadrement des loyers à Lille puis à Paris devrait avoir peu d'impact sur l'évolution des loyers qui restent plafonnés, dans les zones tendues, en cas de relocation, à l'évolution de l'IRL.

MARCHÉ INSTITUTIONNEL

Le marché résidentiel poursuit sa lente réinstitutionnalisation, enregistrant une hausse de son volume d'investissement pour la troisième année consécutive à 2,5 milliards d'euros. La convergence des taux de rendement sur des actifs résidentiels avec les autres classes d'actifs immobiliers place à nouveau le logement dans les stratégies d'acquisition d'un nombre croissant d'investisseurs cherchant à diversifier leur portefeuille. Toutefois, la concurrence avec les acquéreurs privés sur l'ancien limite les opportunités d'investissement. Les investisseurs institutionnels devraient trouver des opportunités d'acquisition correspondant à leurs critères d'investissement au travers de VEFA qui répondent notamment à la volonté affichée par la majorité des institutionnels d'investir dans des actifs socialement responsables.



CRÉDITS IMMOBILIERS

	2016	2017	2018
Taux moyens	1,33%	1,51%	↗
Durée des prêts	214,1 mois	219 mois	↗

VOLUMES DE VENTES

	2016	2017	2018
Logements anciens	845 000	968 000	↘
Logements neufs	127 200	129 800	↘

CROISSANCE DES PRIX

	2016	2017	2018
Logements anciens	+1,5%	+4,0%	↘
Logements neufs	+2,5%	+1,8%	=

TAUX DE RENDEMENT

	2016	2017	2018
Logements Île-de-France	2,80% - 3,85%	2,50% - 3,50%	=
Logements Régions	4,50% - 5,75%	3,90% - 4,50%	=

NOTES

FICHE D'IDENTITÉ MULTIHABITATION 4

TYPE DE SCPI
SCPI « Borloo » à capital fixe fermé

SIÈGE SOCIAL
128, boulevard Raspail 75006 Paris

DATE DE CRÉATION
28 septembre 2007

N° D'IMMATRICULATION AU RCS
500 138 136 RCS Paris

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
27 septembre 2022

CAPITAL SOCIAL
30 470 000 euros

VISA AMF
SCPI n° 07-27 en date du 28 septembre 2007

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée
au capital de 1 220 384 euros
Siège social : 128, boulevard Raspail - 75006 Paris
399 922 699 RCS PARIS
Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007.
Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014.

Directoire

Marc BERTRAND, Président
Eric ALLARD, Directeur Général
Marc-Olivier PENIN, Directeur Général
Franck MEYER
Thierry SEVOUMIANS

Conseil de surveillance

Patrick RIVIERE, Président
Xavier LEPINE
Pierre LASSERRE
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

TITULAIRE :
Deloitte & Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

SUPPLÉANT :
B.E.A.S
195, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine



CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

Jean-Luc BRONSART, Président
Bertrand de GELOES, Secrétaire
Paul CHENEL
Marie-José DUTEURTRE
Jacques LEONARD de JUVIGNY
Patrick KONTZ
François RINCHEVAL
Patrick SAMAMA
Crédit Mutuel Arkea

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2020 appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2019.

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Crédit Foncier Expertise
19, rue des Capucines
75001 Paris

Fin de mandat :
à l'issue de de l'assemblée générale de 2021 appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2020.

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

TITULAIRE :
Deloitte & Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

SUPPLÉANT :
B.E.A.S
195, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Fin des mandats :
à l'issue de l'assemblée générale de 2020 appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2019.

3

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2017



Multihabitation 4 a été créée le 28 septembre 2007 et a collecté jusqu'au 31 mars 2009. Elle continue d'afficher d'excellents résultats. Tous les leviers intrinsèques de la performance restent au vert (faible turn-over, faible vacance, contrôle des charges, peu d'impayés, peu de travaux, etc.).

L'obligation de louer est de neuf années. Bien que, le dispositif « Borloo » vous donne la possibilité de bénéficier d'un complément de déduction des revenus fonciers au titre de l'amortissement de 7,5% *(si prorogation de 3 ans soit jusqu'au 31 octobre 2024, soit une clôture des comptes autour de 2027)* ou 15% *(si prorogation de 6 ans soit jusqu'au 31 octobre 2027 soit une clôture des comptes autour de 2030)* de 95% du montant de votre souscription, la société de gestion vous conseille de vous prononcer, par votre vote, en faveur de la non prorogation. En effet, les conditions de marché et d'emprunt sont optimum et permettent d'envisager une cession des actifs de la SCPI aux meilleures conditions. Par ailleurs, comme cela est indiqué ci-après, les travaux sur le patrimoine commencent à s'amplifier ce qui indique un vieillissement des actifs donc une augmentation progressive des charges. Enfin, la non prorogation est conforme aux objectifs d'investissement initiaux au regard notamment des associés qui ont eu recours à un financement in fine lors de leur souscription.

Par conséquent, il vous est proposé, sous réserve de la non prorogation du dispositif, que la société de gestion procède dès que possible à la cession des lots au fur et à mesure de leur libération, dans le respect du dispositif fiscal « Borloo ».

La SCPI pourra alors entrer en phase d'arbitrage en attendant sa dissolution qui sera soumise à l'approbation des associés lors d'une Assemblée Générale ultérieure.

Le résultat est en légère augmentation de 34 806,11 euros (+3,64%). Cette augmentation résulte notamment d'une augmentation des loyers facturés de 17 191,71 euros (+1,16%) grâce à une remise en location active des lots vacants.

On observe par ailleurs des reprises de provisions sur les honoraires des experts et sur le coût des publications et informations associés qui au global réduisent les charges de 27 940,96 euros entre 2016 et 2017.

Les charges non récupérables hors travaux augmentent de 11 360,96 euros (+5,19%). Le principal poste en augmentation est celui relatif aux frais d'actes et contentieux qui augmentent de 10 384,30 euros.

Les travaux sont en hausse de 21 781,11 euros (+51,46%). Toutefois, l'impact est quasiment nul sur le résultat en raison de la suppression de la dotation pour grosses réparations. En prenant en compte la dotation et la reprise sur l'exercice 2016, l'écart n'est plus que de 2 923,45 euros (+4,78%). L'augmentation des travaux qui reflète le vieillissement du patrimoine concerne essentiellement des réfections des appartements remis en location. Le plus gros chantier s'élève à 9 665 euros TTC. La moyenne des interventions, diagnostics inclus, s'élève à 521,17 euros. Les six plus gros chantiers s'élèvent à plus de 30 000,00 euros TTC pour une moyenne de 6 197,36 euros TTC.

Le taux d'occupation financier a légèrement augmenté passant de 97,29% à 97,90%, se maintenant à un niveau très appréciable grâce à un pilotage très efficace de la commercialisation et malgré les travaux de remise en état de certains appartements libérés.

La distribution a été maintenue en 2017 à 40,08 euros par part ce qui assure un rendement de 2,67%. Avec un résultat de 40,62 euros par part, le report à nouveau augmente de 54 cts d'euros par part pour s'établir après distribution à 18,60 euros par part. Ce montant permettra de maintenir le rendement sur plusieurs exercices.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2017

Capital	30 470 000,00 €
Nombre de parts	24 376
Capitalisation	36 564 000,00 €
Nombre d'associés	666
Valeur de réalisation	1 535,97 €

Prix de souscription	1 500,00 €
Prix acquéreur	1 215,99 €
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	1 091,72 €
Distribution de l'exercice 2017 *	40,08 €

* Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2017	2016
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	1 698 923,84	1 684 918,90
dont loyers	1 501 599,51	1 484 407,80
Total des charges	708 654,15	729 455,32
Résultat	990 269,69	955 463,58
Distribution	976 990,08	976 990,08
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	30 470 000,00	30 470 000,00
Total des capitaux propres	32 567 350,21	32 383 498,93
Immobilisations locatives	32 093 482,26	32 093 482,26

	Global 2017	Par part 2017
Autres informations		
Bénéfice	990 269,69	40,62*
Distribution	976 990,08	40,08
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	36 967 000,00	1 516,53
Valeur comptable	32 567 350,21	1 336,04
Valeur de réalisation	37 440 867,95	1 535,97
Valeur de reconstitution	44 268 461,65	1 816,07

* Bénéfice et distribution par part en jouissance sur l'année.

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

VALEUR COMPTABLE

Elle correspond à la valeur bilantielle à la clôture de l'exercice.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	32 093 482,26
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	473 867,95
Valeur comptable	32 567 350,21
Valeur comptable ramenée à une part	1 336,04

VALEUR DE RÉALISATION

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

	En euros
Valeur de marché des immeubles	36 967 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	473 867,95
Valeur de réalisation	37 440 867,95
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 535,97

VALEUR DE RECONSTITUTION

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

	En euros
Valeur de réalisation	37 440 867,95
Frais d'acquisition des immeubles	2 291 954,00
Commission de souscription	4 535 639,70
Valeur de reconstitution *	44 268 461,65
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 816,07

* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

MARCHÉ DES PARTS EN 2017 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts cédées sur le marché par confrontation	72	0,30 %
Parts transférées par succession et/ou donation	11	0,05 %

Le marché des parts ne saurait être significatif dès lors que la durée de détention des parts dont les associés sont titulaires conditionne les avantages fiscaux et donc la performance à terme de Multihabitation 4. Des cas particuliers, souvent liés à des situations familiales personnelles, peuvent néanmoins justifier quelques transactions trimestrielles. Dans cette hypothèse, le prix établi, inférieur à la valeur de réalisation publiée, prend en compte l'absence d'avantage fiscal transmis à l'acquéreur.

Le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2017 ressort à 1 186,91 euros par part.

3 PATRIMOINE IMMOBILIER



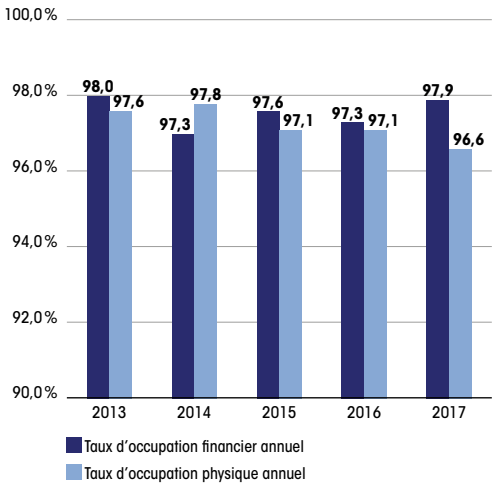
ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Tous les investissements de la SCPI sont réalisés et livrés.

GESTION DU PATRIMOINE

TAUX D'OCCUPATION ET MOUVEMENTS LOCATIFS

Les taux d'occupation calculés soit en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



Rappel :

Sont exclus du calcul des taux les immeubles acquis mais non livrés.

- le taux d'occupation annuel financier exprime le montant total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année ainsi que des indemnités compensatrices de loyers qui pourraient être perçues si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

SITUATION LOCATIVE EN FIN D'EXERCICE

Au 31 décembre 2017, sur les 138 lots détenus par la SCPI, il reste 6 lots à louer dont 3 lots réservés et 2 lots sous congés.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Au cours de l'exercice, 1 501 599,51 euros de loyers ont été facturés contre 1 484 407,55 euros en 2016, soit une augmentation de 1,16 %. L'indice moyen de référence des loyers (I.R.L.) a progressé de 0,80 % contre 0,18 % entre 2015 et 2016.

Les loyers encaissés représentent 97,48 % des loyers facturés contre 100,54 % en 2016. Cette légère dégradation de l'encaissement explique l'augmentation de la provision pour créances douteuses ainsi que celles du nombre de dossiers mis au contentieux.

CONTENTIEUX

La SCPI compte quatre dossiers contentieux pour impayés dont trois locataires partis.

La dotation à la provision pour créance douteuse s'élève à 24 078,95 euros contre 32 567,96 euros en 2016, la reprise s'élève à 13 576,19 euros contre 3 453,11 euros en 2016, la provision s'établit donc au 31 décembre à 63 546,39 euros contre 53 043,63 en 2016. Les locataires en impayé font l'objet d'un suivi par le service précontentieux qui assure les relances jusqu'au commandement de payer. Le dossier est alors transmis à notre service contentieux. L'augmentation des créances douteuses révèle une dégradation de la solvabilité des locataires concernés. Elle provient également de redditions de charges débitrices qui nécessitent dans certains cas la mise en place de mesures d'accompagnement.

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructurations).

	2017
Travaux réalisés	65 362,61

Nature des travaux réalisés en 2017

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
107, rue Haxo	PARIS	Remise en état de 3 appartements	21 953,54
28, rue Parmentier	PUTEAUX	Remise en état de 2 appartements	12 434,58
15, avenue Michel Ricard	BOIS-COLOMBES	Remise en état de 2 appartements	5 035,06
4, rue de l'Embarcadère	LE PERREUX-SUR-MARNE	Remplacement ballon et divers travaux d'entretien courant	4 475,30
5, 7, 9, avenue du Bois	CHÂTENAY-MALABRY	Divers travaux d'entretien courant	3 890,30

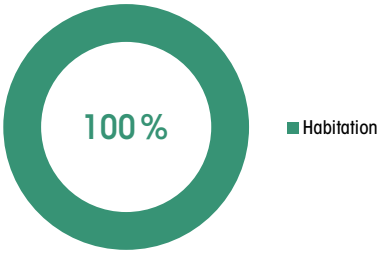
EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2017, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, ressort à 36 967 000 contre 36 560 000 euros en 2016 soit une augmentation de 1,11 %.

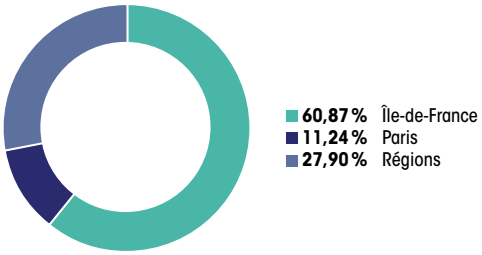
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN SURFACE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2017

(Lorsque les biens sont en indivision, la surface est prise en proportion de la quote-part indivise).

Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface au 31 décembre 2017



Répartition géographique du patrimoine en surface et % au 31 décembre 2017



RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2017

	Habitation	Commerce	Total en €	Total en %
Paris	4 900 000,00	2 142 000,00	7 042 000,00	**19,05 %**
Île-de-France	22 795 000,00		22 795 000,00	**61,66 %**
Régions	7 130 000,00		7 130 000,00	**19,29 %**
TOTAL €	**34 825 000,00**	**2 142 000,00**	**36 967 000,00**	
TOTAL 2016	34 625 000,00	1 935 000,00	36 560 000,00	
TOTAL %	**94,21 %**	**5,79 %**		**100,00 %**

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Il est indiqué qu'aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice.

GOURVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE



La Française Real Estate Managers, société de gestion immobilière, est membre de l'AFG et de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont Multihabitation 4, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

LES TRAVAUX DE CONTRÔLE INTERNE, RISQUES FINANCIERS ET RISQUES OPÉRATIONNELS S'ARTICULENT AUTOUR :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.

Les contrôles permanents de second niveau sont placés sous la responsabilité du Contrôle Interne et Risques Opérationnels qui a pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des audits externes. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

ACCÈS À L'INFORMATION

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs ; ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, La Française Real Estate Managers reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS ET DÉONTOLOGIE

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte aux intérêts d'un client ou des clients des sociétés du Groupe La Française, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet www.la-francaise.com.

Un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de la Française Real Estate Managers précise les règles et modalités d'application des principes de bonnes conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Celui-ci intègre en complément des règles communes à l'ensemble des entités du Groupe La Française.

Contrôle
Procédure
Information
Prévention
Gestion
Rémunération
Suivi

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Risque de perte en capital : La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital investi n'est pas garanti.

Risque de gestion discrétionnaire : il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

Risque de marché immobilier : comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire,…), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI.

Risque de liquidité : la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI en se trouvant restreintes. La liquidité du placement sera très limitée par ce que l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

Risque lié au crédit : l'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

Risque lié à l'acquisition en l'état futur d'achèvement : Dans un contexte économique incertain et malgré une réelle sélection des promoteurs, il existe un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre du dit promoteur.

Risque de perte de l'avantage fiscal : il s'agit d'un placement à long terme sauf à perdre la réduction d'impôt accordée par la loi. Pour bénéficier pleinement des avantages fiscaux liés au produit, vous devez conserver vos parts pendant la durée d'engagement de location souscrite par la SCPI, soit une période d'au moins 9 ans ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier logement acquis au moyen de la souscription.

Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre société.

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion

La gestion des risques de La Française Real Estate Managers est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits. La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;
- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

Par exemple, le suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, intègre les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.



RÉMUNÉRATION

Le gestionnaire attache une importance particulière au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive AIFM »).

Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur le fonds.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 157 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 7 582 054,37 euros.

Le gestionnaire s'est donc doté d'une politique et a mis en oeuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires tout en procédant à un travail d'identification des collaborateurs de son personnel impactés par les nouvelles dispositions en matière de rémunération issues de la Directive AIFM et de ses textes de transposition (la « Population Identifiée »). Le gestionnaire a ainsi mis en oeuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion et des risques. En outre, le gestionnaire a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à limiter les risques de conflits d'intérêts.

La politique de rémunération est revue annuellement par le Comité des Rémunérations du gestionnaire. La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la société de gestion.

https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Actualites_reglementaires/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf

5

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DE L'ANNÉE (EUROS)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la Société de Gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre [1]
2013	30 470 000,00	-	24 376	666	-	1 015,60
2014	30 470 000,00	-	24 376	666	-	N.D.
2015	30 470 000,00	-	24 376	665	-	1 051,19
2016	30 470 000,00	-	24 376	663	-	1 078,76
2017	30 470 000,00	-	24 376	666	-	1 215,99

[1] Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix d'entrée au 1er janvier (euros) [1]	1 003,51	1 015,60	N.D.	1 051,19	1 078,76
Distribution versé au titre de l'année (euros) [2]	40,08	40,08	40,08	40,08	40,08
dont distribution de report à nouveau (en %)		*0,65 %*	*0,15 %*	*0,88 %*	
Taux de distribution sur valeur de marché (en %) [3]	2,67%	2,67 %	2,67 %	2,67 %	2,67 %
Report à nouveau cumulé par part (euros) [4]	12,28	12,02	11,95	11,07	18,60

[1] Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.
[2] Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.
[3] Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribuées).
(ii) par le prix acquéreur historique de 1 500 euros.
[4] Report à nouveau après affectation du résultat et affectation du stock de provision pour grosses réparations au 01/01/2017.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions de parts (euros HT)
2012	48	0,19 %	1,5 mois	-	125,73
2013	103	0,42 %	1,5 mois	-	49,75
2014	72	0,30 %	1,5 mois	-	299,66
2015	80	0,33 %	1,5 mois	-	-
2016	87	0,36 %	1,5 mois	-	-
2017	72	0,30 %	1,5 mois	-	114,58

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES (EUROS TTC ET % DES REVENUS)

	2013		2014		2015		2016		2017	
	euros	%	euros	%	euros	%	euros	%	euros	%
REVENUS										
Recettes locatives brutes	60,72	99,33	60,84	99,24	61,15	99,71	60,90	99,82	61,60	99,57
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	0,41	0,67	0,21	0,34	0,18	0,29	0,04	0,06	0,01	0,01
Produits divers			0,26	0,42			0,08	0,12	0,26	0,42
TOTAL DES REVENUS	**61,13**	**100,00**	**61,31**	**100,00**	**61,35**	**100,00**	**61,01**	**100,00**	**61,87**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	7,23	11,83	7,24	11,81	7,28	11,86	6,89	11,29	7,31	11,81
Autres frais de gestion *	1,67	2,73	2,22	3,62	2,51	4,09	1,95	3,20	1,02	1,64
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice			0,67	1,10	0,67	1,10	0,68	1,12	2,63	4,25
Charges immobilières non récupérées	6,98	11,42	8,61	14,05	9,16	14,93	9,27	15,20	9,86	15,94
SOUS TOTAL - CHARGES EXTERNES	**15,88**	**25,98**	**18,75**	**30,58**	**19,62**	**31,97**	**18,79**	**30,80**	**20,81**	**33,64**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations	1,82	2,98	1,83	2,98	1,83	2,99	1,83	2,99		
- dotation nette aux autres provisions **	(0,07)	(0,11)	0,91	1,49	(0,13)	(0,21)	1,19	1,96	0,43	0,70
SOUS TOTAL - CHARGES INTERNES	**1,75**	**2,86**	**2,74**	**4,47**	**1,71**	**2,78**	**3,02**	**4,95**	**0,43**	**0,70**
TOTAL DES CHARGES	**17,63**	**28,84**	**21,49**	**35,04**	**21,33**	**34,76**	**21,81**	**35,75**	**21,24**	**34,34**
RÉSULTAT	**43,50**	**71,16**	**39,83**	**64,96**	**40,02**	**65,24**	**39,20**	**64,25**	**40,62**	**65,66**
Variation du report à nouveau	3,32	5,43	(0,26)	(0,42)	(0,06)	(0,10)	(0,88)	(1,44)	0,54	0,87
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	40,08	65,57	40,08	65,37	40,08	65,34	40,08	65,70	40,08	64,78
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	39,91	65,29	40,01	65,26	40,01	65,22	40,06	65,66	40,08	64,78

* Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.
** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2016 *	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
Fonds collectés	36 564 000,00		36 564 000,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(3 839 541,75)		(3 839 541,75)
Achats d'immeubles	(32 093 482,26)		(32 093 482,26)
Frais d'acquisition des immobilisations	(610 808,93)		(610 808,93)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	**20 167,06**		**20 167,06**

* Depuis l'origine de la société.

DÉCLARATION FISCALE

PERSONNES PHYSIQUES

Les SCPI relèvent du régime fiscal des sociétés semi-transparentes qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits dans la SCPI. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent ainsi selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement, le versement d'éventuels dividendes par des OPCI ou équivalents dans lesquels ils seraient investis, ou de plus-values mobilières ou immobilières.

Depuis le 1er janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30%, sauf option contraire du contribuable sous conditions. Toutefois, les revenus 2017 restent soumis au taux de 21% pour les dividendes et 24% pour les produits de placement à revenu fixe.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2017 :

	En euros
Revenu foncier	
Revenu brut	1 454 715
Autres charges déductibles	894 082
Revenu net	560 633
Soit par part pleine jouissance	23,00

	En euros
Revenu financier	
Revenu	Néant
Soit par part pleine jouissance	Néant
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	Néant

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	990 269,69
Réintégration	
Déduction (Plus values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	990 269,69

* Plus ou moins values comptables comprises.

	En euros
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	990 269,69
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	990 269,69

* Plus ou moins values comptables comprises.

À compter du 1er janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Les contribuables résidents français dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 euros, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, au 1er janvier 2018 sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 euros.

Valeur à retenir pour la déclaration liée à l'IFI (euros)	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
1 482,66	1 482,66

Le cœfficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2018.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31/12/2017, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2017								
Fournisseurs		16 234,00						16 234,00*
Fournisseurs d'immobilisations **								
TOTAL À PAYER		**16 234,00**						**16 234,00**
Échéances au 31/12/2016								
Fournisseurs		37 043,98						37 043,98*
Fournisseurs d'immobilisations								
TOTAL À PAYER		**37 043,98**						**37 043,98**

* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.
** Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des achats de VEFA pour lesquelles les réglements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LA NON PROROGATION DE LA DURÉE D'AMORTISSEMENT DU DISPOSITIF « BORLOO SCPI »



Chers associés,

Il est rappelé que la souscription des parts de votre SCPI ouvrait droit à la déduction au titre de l'amortissement prévue par le dispositif fiscal dit « Borloo SCPI ».

Cette déduction, basée sur 95% du montant de la souscription, était égale à 6% pendant les sept premières années et à 4% les deux années suivantes.

À l'issue de cette période de neuf ans, le dispositif « Borloo » prévoit la possibilité de continuer à bénéficier, par périodes triennales et dans la limite maximale de six ans, de la déduction fiscale déterminée, au taux de 2,50%, et ce tant que les conditions de location restent remplies.

Compte tenu des dates des premières souscriptions, la période d'amortissement d'une durée initiale de neuf années touche à sa fin pour les premiers souscripteurs.

C'est pourquoi, conformément à la note d'information, nous vous réunissons afin de statuer sur le maintien des conditions de location au-delà de la période initiale de neuf années, qui autorise la prorogation du dispositif fiscal « Borloo » pour une durée supplémentaire de trois années.

À ce jour, deux possibilités s'offrent ainsi à vous :

1. soit vous prononcer en faveur de la prorogation de la durée de l'amortissement avec maintien des conditions de location prévues par le dispositif « Borloo SCPI »,
2. soit rejeter la prorogation de la durée d'amortissement du dispositif « Borloo SCPI ».

Nous vous précisons qu'aujourd'hui et compte tenu du marché, la cession d'actifs immobiliers est pénalisée par l'occupation. Par conséquent, il vous est proposé de procéder à la cession des lots au fur et à mesure, en fonction du respect des obligations de location, des libérations, et sous réserve des possibilités de cession offertes par le régime applicable aux SCPI, ce qui s'oppose à la prorogation de la durée d'amortissement. En outre, la cession d'actifs vacants devrait permettre d'éviter, d'une part, les difficultés afférentes à la cession des logements loués et, d'autre part, à la date effective de dissolution, la cession massive de son patrimoine.

Nous vous invitons de ce fait à approuver la résolution présentée visant à rejeter la non prorogation de de la durée d'amortissement du dispositif « Borloo SCPI ».

Nous espérons que cette proposition emportera votre agrément.

La Société de gestion
La Française Real Estate Managers

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Votre Conseil s'est réuni à deux reprises au cours de l'exercice afin d'examiner l'évolution du marché des parts et du patrimoine ainsi que les comptes de la Société. Les représentants de la Société de gestion, présents lors de nos réunions, nous ont fourni toutes les informations et les explications nécessaires.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE ET GESTION LOCATIVE

Entièrement constitué, le patrimoine de Multihabitation 4 comprend 138 lots dont 1 commerce.

À la fin de l'exercice, sur les 138 lots constituant le patrimoine, il reste 6 lots à louer dont 3 lots sont réservés et 2 lots sous congé. Le taux d'occupation financier sur l'année ressortait au 31 décembre 2017 à 97,90%.

La valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées, dont nous avons pris connaissance, s'établit à 36 967 000,00 euros droits et frais inclus.

Au cours de l'exercice, Patrick Kontz a informé la société de gestion du fait qu'il est possible de demander la restitution de la taxe foncière pour les appartements vides, mis en location au prix de marché et inoccupés depuis plus de trois mois consécutifs (article 1389 du Code Général des Impôts).

MARCHÉ DES PARTS

Le marché des parts a enregistré les cessions de 85 parts, qui ont été échangées sur la base d'un prix moyen payé par l'acquéreur de 1 186,91 euros.

Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, ce prix demeure non représentatif de la valeur de notre société, dont la valeur de réalisation par part atteint 1 535,97 euros.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2017

Notre réunion du 5 mars 2018 à laquelle a été convié le Commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice.

Au titre de l'exercice 2017, les loyers quittancés sont de 1 501 599,51 euros. Le résultat de l'exercice s'élève à 990 269,60 euros, correspondant à un résultat par part de 40,62 euros. La distribution a été maintenue à 40,08 euros.

CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L. 214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les conventions visées par l'article L. 214-106 du code monétaire et financier sont détaillées dans le rapport spécial du Commissaire aux comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

PROROGATION DU DISPOSITIF FISCAL

Conformément à la note d'information, vous êtes appelés à vous prononcer sur la prorogation de la durée d'amortissement du dispositif fiscal « Borloo » pour une période de trois années, étant précisé que cela implique la non cession des actifs, le maintien de l'engagement de location et des conditions de location, condition de la prorogation du dispositif fiscal.

Nous ne sommes pas favorables à la prorogation de la durée d'amortissement du dispositif fiscal « Borloo SCPI » et préférons que des cessions soient envisagées au cas par cas une fois l'engagement de location rempli, et ce dans le respect des règles encadrant les cessions par les SCPI de leurs actifs.

Les projets de résolutions qui vous sont soumis par la Société de gestion n'appellent pas, de notre part, d'autres observations que celles figurant ci-dessus.

Par conséquent, nous vous invitons à approuver les résolutions qui vous sont présentées.

Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous accordez à votre Conseil.

Pour le Conseil de Surveillance,
Monsieur Jean-Luc BRONSART
Président

8

TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance, du commissaire aux comptes - Approbation des comptes sociaux - Quitus à la société de gestion

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2017 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 990 269,69 euros.

L'Assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa gestion et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 990 269,60 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 440 421,28 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 1 430 690,97 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- À titre de distribution une somme de 976 990,08 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés),
- Au report à nouveau une somme de 453 700,89 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2017

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2017, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
  32 567 350,21 euros, soit 1 336,04 euros par part,
- valeur de réalisation :
  37 440 867,95 euros, soit 1 535,97 euros par part,
- valeur de reconstitution :
  44 268 461,65 euros, soit 1 816,07 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier

L'Assemblée Générale après avoir entendu lecture du 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 en approuve le contenu.

CINQUIÈME RÉSOLUTION

Non prorogation de la durée d'amortissement et autorisation donnée à la société de gestion de céder des actifs

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance, décide de ne pas proroger la durée d'amortissement du dispositif fiscal « Borloo SCPI » pour une période de trois années et autorise en conséquence la société de gestion à céder les actifs dès que possible notamment compte tenu des engagements fiscaux.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Fixation des honoraires de commercialisation de La Française Real Estate Managers

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance de la possibilité pour la société La Française Real Estate Managers d'intervenir dans le cadre d'une mission spécifique d'intermédiaire en transaction immobilière, décide de fixer les honoraires de commercialisation versés en rémunération de cette mission spécifique lorsqu'elle est confiée à La Française Real Estate Managers en lieu et place d'un autre intermédiaire en transaction immobilière, à un maximum de :

- 3 % TTC du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenant au profit des locataires ;
- 5 % TTC du prix de vente hors droits.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.

COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EUROS)

	31/12/2017		31/12/2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	**32 093 482,26**	**36 967 000,00**	**32 093 482,26**	**36 560 000,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	32 093 482,26	36 967 000,00	32 093 482,26	36 560 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers			**(170 571,67)**	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état			(170 571,67)	
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (Placements immobiliers)	**32 093 482,26**	**36 967 000,00**	**31 922 910,59**	**36 560 000,00**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (Immobilisations financières)				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION	**24 404,97**	**24 404,97**	**24 023,09**	**24 023,09**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	24 404,97	24 404,97	24 023,09	24 023,09
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**79 007,09**	**79 007,09**	**63 214,05**	**63 214,05**
Locataires et comptes rattachés	112 144,30	112 144,30	75 652,03	75 652,03
Provisions pour dépréciation des créances	(63 546,38)	(63 546,38)	(53 043,62)	(53 043,62)
Autres créances	30 409,17	30 409,17	40 605,64	40 605,64
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**1 225 697,29**	**1 225 697,29**	**1 232 116,14**	**1 232 116,14**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 225 697,29	1 225 697,29	1 232 116,14	1 232 116,14
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	**1 329 109,35**	**1 329 109,35**	**1 319 353,28**	**1 319 353,28**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(856 010,36)**	**(856 010,36)**	**(858 764,94)**	**(858 764,94)**
Dettes financières	(138 779,35)	(138 779,35)	(138 760,35)	(138 760,35)
Dettes d'exploitation	(102 149,93)	(102 149,93)	(138 671,47)	(138 671,47)
Dettes diverses	(615 081,08)	(615 081,08)	(581 333,12)	(581 333,12)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(856 010,36)**	**(856 010,36)**	**(858 764,94)**	**(858 764,94)**
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	768,96	768,96		
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	**768,96**	**768,96**		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**32 567 350,21**		**32 383 498,93**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**37 440 867,95**		**37 020 588,34**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EUROS) [1]

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2016	Autres mouvements	Situation au 31/12/2017
Capital	**30 470 000,00**			**30 470 000,00**
Capital souscrit	30 470 000,00			30 470 000,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**1 643 649,32**			**1 643 649,32**
Prime d'émission	6 094 000,00			6 094 000,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(4 450 350,68)			(4 450 350,68)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
Réserves				
Report à nouveau	**291 376,11**	**(21 526,50)**	**170 571,67**	**440 421,28**
Résultat de l'exercice	**(21 526,50)**	**21 526,50**	**13 279,61**	**13 279,61**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	955 463,58	(955 463,58)	990 269,69	990 269,69
Acomptes sur distribution	(976 435,27)	976 435,27	(976 990,08)	(976 990,08)
Prélèvement libératoire payé pour compte	(554,81)	554,81		
TOTAL GÉNÉRAL	**32 383 498,93**		**183 851,28**	**32 567 350,21**

[1] Correspond à la colonne «Valeurs bilantielles» de l'état du patrimoine.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EUROS)

	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS IMMOBILIERS		
Loyers	1 501 599,51	1 484 407,80
Charges facturées	175 964,76	168 657,97
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**1 677 564,27**	**1 653 065,77**
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	175 964,76	168 657,97
Travaux de gros entretiens		25 674,57
Charges d'entretien du patrimoine locatif	65 362,61	16 648,53
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations (ex ant)		44 532,23
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	240 400,32	226 018,12
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**481 727,69**	**481 531,42**
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	**1 195 836,58**	**1 171 534,35**
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		25 674,57
Transfert de charges d'exploitation	1 258,40	
Reprises de provisions pour créances douteuses	13 576,19	3 453,11
TOTAL I : Produits d'exploitation	**14 834,59**	**29 127,68**
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	178 104,47	167 836,22
Charges d'exploitation de la société	191,67	31 917,49
Diverses charges d'exploitation	24 044,42	15 602,02
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	24 078,95	32 567,96
TOTAL II : Charges d'exploitation	**226 419,51**	**247 923,69**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(211 584,92)**	**(218 796,01)**
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	124,56	868,45
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	**124,56**	**868,45**
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières		
Résultat financier C = (I - II)	**124,56**	**868,45**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	6 400,42	1 857,00
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**6 400,42**	**1 857,00**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	506,95	0,21
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**506,95**	**0,21**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**5 893,47**	**1 856,79**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**990 269,69**	**955 463,58**

10

ANNEXE

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION



L'ANC a publié son règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI). Ce règlement est entré en vigueur pour les exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2017.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :
- un état du patrimoine incluant une estimation des différents actifs,
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe.

CHANGEMENT DE RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

Les principales nouvelles dispositions sont les suivantes :
- La disparition de la provision pour grosses réparations (PGR) et la nécessité de constituer une provision pour gros entretien (PGE), sur des bases différentes de celles relatives à la PGR,
- La précision de certains traitements comptables relatifs aux actifs immobiliers détenus directement ou indirectement,
- La présentation des états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du plan comptable qui confirme que le résultat des SCPI est décomposé en résultat de l'activité immobilière, résultat d'exploitation hors activité immobilière, résultat financier et résultat exceptionnel.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport. Les dépenses de climatisation sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement.

Toutes les autres dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et amorties sur 5 ans.

Les coûts de remplacement ou de renouvellement d'un élément de l'actif immobilier viennent en augmentation du coût d'acquisition initial ou à son d'origine estimée, la sortie est comptabilisée dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital.

Les immeubles construits sur sol d'autrui font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée du bail à construction ou la durée de la concession. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Les immeubles acquis en VEFA, font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Immobilisation en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisation. Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer prévu au bail du locataire font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Autres immobilisations locatives » dans le compte « Installations générales, agencements, aménagements divers » Ces immobilisations sont amorties. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

VALEUR DES TERRAINS

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société Crédit Foncier Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995, et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

La méthode principale utilisée par l'expert est celle dite « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique d'un immeuble en la comparant à des références de marché d'actifs similaires. La société de gestion participe à la restitution des valeurs et vérifie les points de comparaison utilisés pour la détermination de la valeur finale.

Valeur vénale au 31 décembre 2017 des immeubles locatifs : 36 967 000 euros



PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Les frais d'acquisition et de constitution ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont amortis et prélevés sur la prime d'émission. Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission ainsi que le prorata de TVA s'y rapportant.

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Le principe de la provision pour grosses réparations (PGR) est supprimé.

Compte tenu que les SCPI résidentielles achètent des actifs neufs et que ces SCPI ont vocation à être liquidées au terme statutaire correspondant peu ou prou au terme de la garantie décennale, il a été décidé de ne pas appliquer de provisions pour gros entretien.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

Les loyers et charges échus depuis plus de deux mois sont provisionnés à hauteur de 100% de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Tout risque identifié sur la société fait l'objet d'une provision.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan correspondent aux engagements donnés et/ou reçus par les SCPI :
- Engagements sur les actes d'acquisitions ou de cessions,
- Covenants sur les emprunts conclus,
- Garanties données dans le cadre de financement : Hypothèque, Privilège de préteur de deniers,
- Cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie.

TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	30 680 482,26	34 825 000,00	30 680 482,26	34 625 000,00
Commerces	1 413 000,00	2 142 000,00	1 413 000,00	1 935 000,00
TOTAL	**32 093 482,26**	**36 967 000,00**	**32 093 482,26**	**36 560 000,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS	
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2016	**32 093 482,26**
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2017	**32 093 482,26**
IMMOBILISATION FINANCIÈRES	
Solde des dépôts versés au 31/12/2016	**24 023,09**
Fonds de roulement versés aux syndics	381,18
Solde des dépôts versés au 31/12/2017	**24 404,27**

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2016	Changement référentiel	Dotation 2017	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2017
Provisions					
Pour grosses réparations	170 571,67	(170 571,67)			
Pour créances douteuses	53 043,62		24 078,95	13 576,19	63 546,38
TOTAL	**394 186,96**	**(170 571,67)**	**24 078,95**	**13 576,19**	**63 546,38**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2016	955 463,58
Report à nouveau 2016	291 376,11
TOTAL DISTRIBUABLE	**1 246 839,69**
Distribution 2016	976 990,08
Reconstitution du report à nouveau *	170 571,67
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	**440 421,28**

* Suite au changement de référentiel, le stock de provision pour grosses réparations a été affecté en report à nouveau au 01/01/2017.

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	20 587,94
Autres dettes d'exploitation	59 397,58
TOTAL	**79 985,52**

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	1 883,28
Autres créances d'exploitation	21 486,43
TOTAL	**23 369,71**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	31 044,10
Locataires : factures à établir	1 883,28
Locataires : créances douteuses	79 216,92
TOTAL	**112 144,30**

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

TOTAL	**9 000,00**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Apurement des comptes fournisseurs	504,32
Diverses charges exceptionnelles	2,63
TOTAL	**506,95**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Apurement des comptes fournisseurs	4 426,65
Apurement des comptes locataires	1 856,74
Divers produits exceptionnels	117,03
TOTAL	**6 400,42**

11

TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2017 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2016 (euros)
COMMERCES							
10/12/14, rue Richard Lenoir 75011 PARIS	24/03/2009	90,00 %	206,53	1 413 000,00		1 413 000,00	1 413 000,00
TOTAL COMMERCES			**206,53**	**1 413 000,00**		**1 413 000,00**	**1 413 000,00**
HABITATIONS							
10, avenue Raymond Manaud 33520 BRUGES	18/06/2010	100,00 %	878,52	2 348 590,00		2 348 590,00	2 348 590,00
420 et 418, rue Fra Angelico 34000 MONTPELLIER	26/06/2009	100,00 %	550,48	1 800 000,00		1 800 000,00	1 800 000,00
22, rue des Tuileries 69009 LYON	06/03/2009	100,00 %	814,10	2 185 190,82		2 185 190,82	2 185 190,82
107, rue Haxo 75020 PARIS	26/01/2010	100,00 %	696,80	3 864 367,20		3 864 367,20	3 864 367,20
3, rue des Écoles 78400 CHATOU	18/06/2009	100,00 %	387,60	1 733 415,00		1 733 415,00	1 733 415,00
13, rue Gilbert Robert 91320 WISSOUS	25/06/2010	100,00 %	862,85	3 174 500,00		3 174 500,00	3 174 500,00
1, allée Maurice Ravel 91320 WISSOUS	18/02/2010	100,00 %	176,80	559 572,00		559 572,00	559 572,00
7, allée Simone de Beauvoir 91320 WISSOUS	18/02/2010	100,00 %	178,50	557 428,00		557 428,00	557 428,00
15, avenue Michel Ricard 92270 BOIS-COLOMBES	30/06/2009	100,00 %	212,60	1 005 115,00		1 005 115,00	1 005 115,00
5,7,9, avenue du Bois 92290 CHÂTENAY-MALABRY	29/12/2009	100,00 %	796,90	3 499 885,38		3 499 885,38	3 499 885,38
25, avenue de la division Leclerc 92320 CHÂTILLON	11/06/2010	100,00 %	781,80	3 409 140,51		3 409 140,51	3 409 140,51
28, rue Parmentier 92800 PUTEAUX	30/06/2009	100,00 %	411,77	1 990 000,00		1 990 000,00	1 990 000,00
4, rue de l'Embarcadère 94170 LE PERREUX-SUR-MARNE	21/12/2009	100,00 %	846,30	3 582 278,35		3 582 278,35	3 582 278,35
79, boulevard de Stalingrad 94320 THIAIS	29/09/2010	100,00 %	238,57	971 000,00		971 000,00	971 000,00
TOTAL HABITATIONS			**7 833,59**	**30 680 482,26**		**30 680 482,26**	**30 680 482,26**
TOTAL GÉNÉRAL			**8 040,12**	**32 093 482,26**		**32 093 482,26**	**32 093 482,26**

12

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2017

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier,

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 SCPI Multihabitation 4 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 2017 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.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans le paragraphe « Changement de référentiel comptable » de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de référentiel comptable suite à l'entrée en vigueur au 1er janvier 2017 du règlement N° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

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 le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales 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 notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

En application de la loi, nous vous signalons que l'information prévue par l'arrêté du 20 mars 2017 relative aux délais de paiement clients n'est pas mentionnée dans le rapport de gestion.

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 civile de placement immobilier 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.

Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2018

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

À l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier,

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 avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

Nous avons mis en 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.

Convention conclue avec la société de gestion LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS :

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, la société de gestion LA FRANÇAISE REAL ESTATE MANAGERS est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

1) Un montant de 10% HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs encaissés et produits financiers nets) de la société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

   Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2017 s'élève à 178 104,47 euros TTC.

2) Une rémunération au titre de la recherche de capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements, cette commission de souscription égale à 8,78% hors taxes du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription, se répartissant comme suit :
   - 6,75% HT au titre de la recherche de capitaux.
   - 2,03% HT au titre de l'étude et de la recherche des investissements.

   Au fur et à mesure des souscriptions, la société de gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux. Les souscripteurs autorisent la société de gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription.

   Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2017.

3) Une commission de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière.

   Elle correspond à un montant de 1,25% HT maximum du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier.

   Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2017.

Neuilly-sur-Seine, le 14 mai 2018

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER

NOTES

LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers
128, boulevard Raspail 75006 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60
serviceclient@la-francaise.com
Une société du Groupe La Française - www.la-francaise.com

Mai 2018 - G40078