

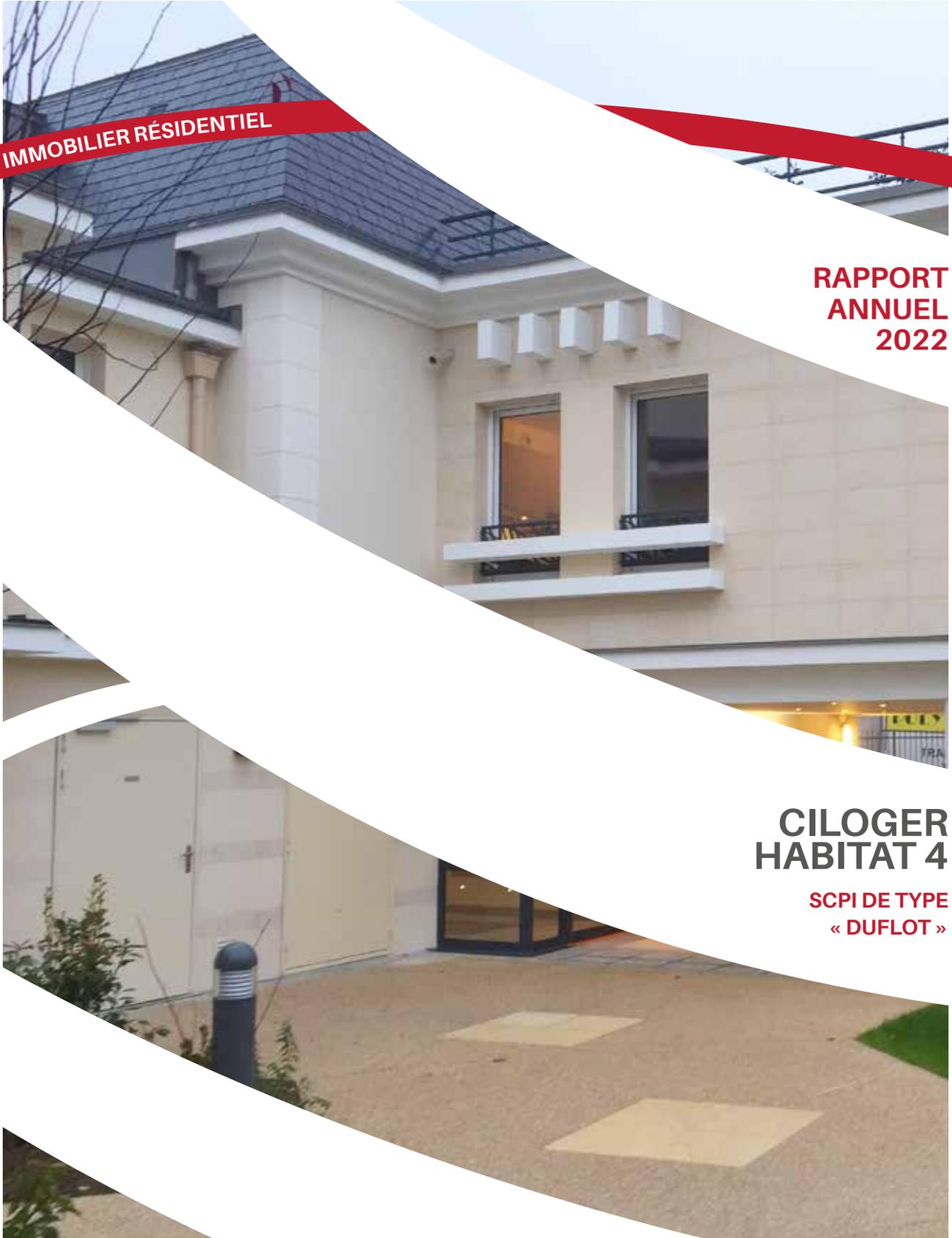


IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

RAPPORT
ANNUEL
2022

CILOGER
HABITAT 4

SCPI DE TYPE
« DUFLOT »



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 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 Raphaël BRAULT

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Madame Vanessa ROUX-COLLET

SCPI CILOGER HABITAT 4

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :

Monsieur Patrick BETTIN

Vice-président :

AAAZ SCI, représentée par Monsieur Serge BLANC

MEMBRES DU CONSEIL

Monsieur Jean Pierre BARBELIN

Monsieur Christian BOUTHIE

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Monsieur Philippe CABANIER

Monsieur Sylvain DUQUENOIS

Madame Marie-José DUTEURTRE

Monsieur Laurent GALIBERT

Madame Patricia GRISOT

Madame Sandrine KONTZ

Monsieur Aurélien ROL

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire :

KPMG SA, représentée par

Monsieur Pascal LAGAND

Suppléant :

SALUSTRO REYDEL, représentée par

Madame Béatrice de BLAUWE

EXPERT EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

01

RAPPORT DE GESTION

04

Éditorial

04

Les données essentielles au 31 décembre 2022

06

Le patrimoine immobilier

08

Les résultats et la distribution

12

Le marché des parts

13

02

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

15

Les comptes

15

L'annexe aux comptes annuels

17

03

LES AUTRES INFORMATIONS

21

Évolution par part des résultats financiers
au cours des cinq derniers exercices

21

Informations complémentaires issues
de la « Directive Européenne AIFM »

22

Informations requises par les règlements
UE 2019/2088 et UE 2020/852 (« Taxonomie »)

22

04

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

23

05

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

24

06

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

27

Le rapport sur les comptes annuels

27

Le rapport spécial
sur les conventions réglementées

29

07

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2023

30

Ordre du jour

30

Les résolutions

30



RAPPORT DE GESTION

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 2022.

► Le nombre de transactions du marché immobilier résidentiel ancien s'est établi à 1,11 million en 2022, proche du record de 2021 (1,17 million de ventes).

Si les prix au m² ont progressé en moyenne sur l'année de 4 % pour les appartements et de 6 % pour les maisons, atteignant ainsi des records, une décélération sensible a été observée au second semestre, plus particulièrement dans les grandes métropoles et les zones rurales à faible densité. Le ralentissement concerne tous les types de biens, en étant plus marqué pour les maisons en province, qui avaient connu un fort engouement post-Covid. Les prix en province continuent toutefois de nettement sur-performer ceux de la région parisienne (+1,4 %) avec une progression de 6 %.

Les taux d'intérêt qui ont plus que doublé en un an, 2,3 % en moyenne sur 20 ans en fin d'année contre 1,1 % fin 2021, les difficultés d'accès au crédit (les banques prêtant moins en étant très sélectives) et le pouvoir d'achat amputé par l'inflation commencent à peser sur le marché.

Les chiffres de l'année 2022 ne traduisent pas encore cette situation compte tenu de l'inertie propre au marché immobilier, mais la plupart des commercialisateurs et économistes s'attendent à une contraction des prix en 2023 de l'ordre de 2 % à 3 %. Les ventes pourraient néanmoins, dans une certaine mesure, toujours être portées par des besoins en logements et l'appétence constante des ménages pour la pierre.

La production de crédits immobiliers devrait continuer à ralentir en 2023, sous l'effet des relèvements successifs des taux directeurs de la Banque centrale européenne. Toutefois, à compter du 1^{er} février 2023, le calcul mensuel pour une durée temporaire, et non plus trimestriel, du taux d'usure pourrait contribuer à fluidifier l'accès au crédit en évitant le report de dossiers d'un trimestre à l'autre.

Sur le plan locatif, selon l'observatoire Clameur, les loyers des appartements ont augmenté de 1,4 % en 2022, à 13,91 €/m², et ceux des maisons de 1,2 % à 11,92 €/m². En 5 ans, la hausse serait ainsi de l'ordre de 6,5 %. Ces montants ne tiennent toutefois pas compte des charges locatives, qui sont en forte hausse du fait de l'inflation et de la poussée du coût de l'énergie et des matériaux.

► Avec une collecte nette de 10,2 Mds€, l'année 2022 constitue le meilleur millésime de l'histoire des SCPI, en progression de 37 % par rapport à 2021 (7,4 Mds€) et supérieur de 19 % au précédent record de 2019 (8,6 Mds€).

Les SCPI à prépondérance bureaux dominent encore largement la collecte (41 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées (29 %), les SCPI à prépondérance santé (17 %), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité (6 %), et les SCPI de commerces (5 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel représentent 3 %, dont une très large part concerne des SCPI non fiscales.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2022 avoisine 90 Mds€, en augmentation de 14 % par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCV « grand public » n'ont pas bénéficié d'un regain d'intérêt marqué, les retraits étant même largement supérieurs aux souscriptions lors du dernier trimestre. Ils ont collecté 465 M€ net en 2022, après 200 M€ en 2021 et 2 Mds€ en 2020. Ils représentent une capitalisation de 20 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCV) atteint désormais 110 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé un montant record de près de 11 Mds€ d'acquisitions en 2022 (7,8 Mds€ en 2021 et 8,4 Mds€ en 2020). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (46 %), la santé et l'éducation (14 %), les locaux commerciaux (14 %), le résidentiel et les résidences gérées (12 %), la logistique (7 %) et l'hôtellerie (7 %). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'Île-de-France à 28 %, l'étranger à 37 % (dont 8 % en Allemagne), et les régions à 35 %.

Les arbitrages représentent 1,8 Md€ (1,5 Md€ en 2021) et concernent aux trois quarts des bureaux, pour moitié en Île-de-France.

► En 2022, dans un environnement difficile marqué par la dégradation brutale des économies à travers le monde, de fortes tensions géopolitiques, une crise énergétique majeure et le retour de l'inflation, les répercussions sur les résultats de CILOGER HABITAT 4 sont restées contenues.

• Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2022 font ressortir une valorisation de 45,09 M€, en hausse de 1,8 % (+0,8 M€) par rapport à 2021, cohérente avec le marché national. Depuis la fin de l'année 2017, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, l'expertise des immeubles hors droits et en bloc est en progression de +10,40 %.

L'essentiel du patrimoine expertisé (84 %) a été livré en 2015 et 2016. Néanmoins, la valeur d'expertise totale est supérieure de 10 % à son prix de revient.

Rappelons par ailleurs que la valeur d'expertise est déterminée en considérant les logements occupés et « en bloc », sans donc prendre en compte les particularités de chaque logement (étage, orientation...).

• L'activité locative a été soutenue durant l'exercice : 34 congés ont été réceptionnés, et 41 logements reloués. Au 31 décembre 2022, 6 logements sont à louer (291 m²) contre 12 en début d'année.

Le montant des loyers facturés a progressé de 44 k€ (+2 %) par rapport à 2021, et est supérieur de 1 % à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2018 à 2022). Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, le taux d'occupation financier annuel reste élevé, proche de 95 %.

• Le résultat de l'exercice 2022 s'est établi à 1 067 148 €, en augmentation de 134 k€ par rapport à 2021. Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'est établi à 13,80 € par part, à comparer à un résultat de 14,10 € par part. Le report à nouveau (réserves) a donc été légèrement abondé de 0,30 € par part, à 0,68 €, et représente en fin d'exercice un peu plus d'un demi-mois de distribution courante.

• Le taux de distribution 2022 calculé sur le prix de souscription s'est établi à 2,3 %, et demeure notable pour une SCPI de type fiscal.

Seuls les associés ayant souscrit en 2014 bénéficient encore d'une réduction d'impôt « Duflot » de 11,40 € par part en 2022 (dernière année de réduction).



Antoine BARBIER
Directeur de la Division
Patrimoine - AEW



LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHIFFRES CLÉS

Date de création :
13 juin 2013

Terme statutaire :
18 juin 2028

Nombre d'associés :
1 130

Nombre de parts :
75 697

Capitaux collectés :
45 418 200 €

Valeur de réalisation :
45 211 307 € (soit 597,27 € par part)

Revenu brut 2022 distribué par part :
13,80 €

PATRIMOINE

Nombre de logements :
182

Date de location
du dernier appartement :
12 mai 2017

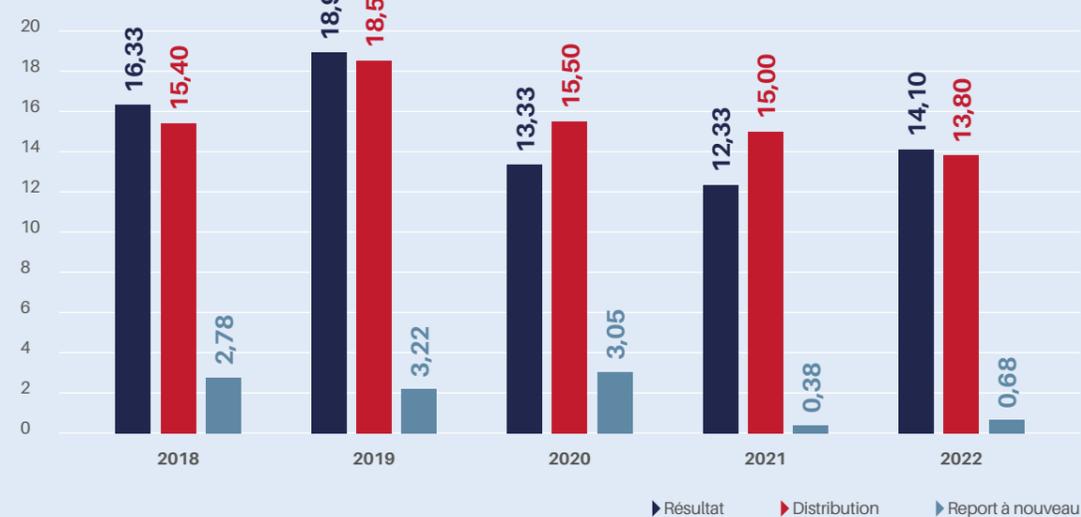
Fin de l'engagement
de conservation des parts :
12 mai 2026

VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2022/2021
Valeur comptable	41 116 287	543,17	0,06 %
Valeur vénale/expertise	45 090 000	595,66	1,81 %
VALEUR DE RÉALISATION	45 211 307	597,27	1,85 %
Valeur de reconstitution	53 454 112	706,16	1,85 %

RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU

(en €/part depuis 5 ans)



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Le patrimoine de CILOGER HABITAT 4 est réparti en valeur vénale à 80 % en région parisienne et 20 % en province.

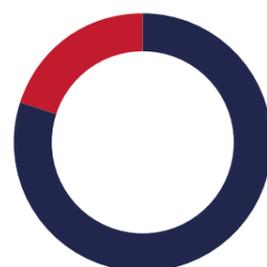
En matière de zonage, toujours en valeur vénale, le patrimoine est réparti à 84 % en zones A et A bis « Duflot » et à 16 % en zone B1 « Duflot ».

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

■ 80 % Île-de-France (hors Paris) 36 030 000 €

■ 20 % Province 9 060 000 €

Total : 45 090 000 €



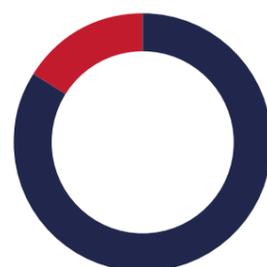
Il totalise 10 384 m², localisés à 75 % en région parisienne et 25 % en province.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

■ 84 % Zone A/A bis « Duflot » 37 850 000 €

■ 16 % Zone B1 « Duflot » 7 240 000 €

Total : 45 090 000 €



Les logements 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.

Ils étaient tous livrés au 24 février 2017 et ont tous été loués une première fois à compter du 12 mai 2017.

L'EMPLOI DES FONDs

EN EUROS	TOTAL AU 31/12/2021	DURANT L'ANNÉE 2022	TOTAL AU 31/12/2022
FONDS COLLECTÉS	45 418 200	-	45 418 200
+ Plus ou moins-values sur cessions 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.

99,53 % 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 BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée Générale du 24 juin 2022, 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) :
45 090 000 €

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	40 994 980	-	-
Provisions pour gros entretien	-	-	-
Autres éléments d'actifs	121 307	121 307	121 307
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	45 090 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	48 201 210
Commission de souscription théorique	-	-	5 131 595
TOTAL GLOBAL	41 116 287	45 211 307	53 454 112
Nombre de parts	75 697	75 697	75 697
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	543,17	597,27	706,16

La valeur de réalisation s'établit à 597,27 € par part, très proche du prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 706,16 € par part, supérieure de 18 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

Ces deux valeurs ne tiennent pas compte de la réduction d'impôt « Duflot » qui est de 102,60 € par part, à répartir sur 9 ans à compter de l'année de souscription.

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 2022

IMMOBILISATIONS	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2022 EN EUROS	VARIATION EXPERTISE/PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2021 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2022/2021 EN %
Île-de-France (hors Paris)	32 772 097	36 030 000	9,94	38 516 070	35 390 000	1,81
Province	8 222 883	9 060 000	10,18	9 685 140	8 900 000	1,80
TOTAUX	40 994 980	45 090 000	10	48 201 210	44 290 000	1,81

Au 31 décembre 2022, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 45 090 000 €.

CILOGER HABITAT 4 fait preuve en 2022 de performances satisfaisantes en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise hors droits qui enregistre globalement une progression annuelle de 1,8 % (+800 k€), homogène entre l'Île-de-France et la province.

Sur les 15 sites expertisés :

- ▶ 5 font preuve de stabilité ;
- ▶ 5 enregistrent une progression de l'ordre de 1 % ;
- ▶ 3 enregistrent une progression comprise entre 3 % et 4 % ;
- ▶ 2 enregistrent une progression comprise entre 5 % et 7 %.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

L'activité locative a été soutenue durant l'exercice : 34 congés ont été réceptionnés, et 41 logements reloués. Au 31 décembre 2022, 6 logements sont à louer (291 m²) contre 12 en début d'année. Le montant des loyers facturés a progressé de 44 k€ (+2 %) par rapport à 2021, et est supérieur de 1 % à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2018 à 2022). Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, le taux d'occupation financier annuel reste élevé, proche de 95 %.

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. Cette date est cohérente avec le terme statutaire de la SCPI fixé au 18 juin 2028.

34 logements de CILOGER HABITAT 4 ont été libérés durant l'année 2022 (1 871 m²), et 41 ont été reloués (2 374 m²). L'activité locative a été un peu plus soutenue au second semestre (24 locations sur 41).

Le taux de rotation annuel des locataires, à 19 %, diminue cependant sensiblement de 8 points par rapport à 2021. Au total, au 31 décembre 2022, 6 logements sont à louer (291 m², soit 3 % de la superficie totale), contre 12 en début d'année, représentant des loyers estimés à 56 k€ en rythme annuel.

Compte tenu de la durée de préavis d'un mois lors du départ d'un locataire, et des travaux de rénovation parfois nécessaires, la durée moyenne de vacance d'un logement du patrimoine sur l'exercice est de 2,7 mois (2,2 mois en 2021).

L'essentiel du patrimoine expertisé (84 %) a été livré en 2015 et 2016. Néanmoins, la valeur d'expertise totale est supérieure de 10 % à son prix de revient.

Rappelons par ailleurs que la valeur d'expertise est déterminée en considérant les logements occupés et « en bloc », sans donc prendre en compte les particularités de chaque logement (étage, orientation...).

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 18 % à leur prix de revient.

Depuis la fin de l'année 2017, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, l'expertise des immeubles hors droits et en bloc est en progression de +10,40 %.

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.

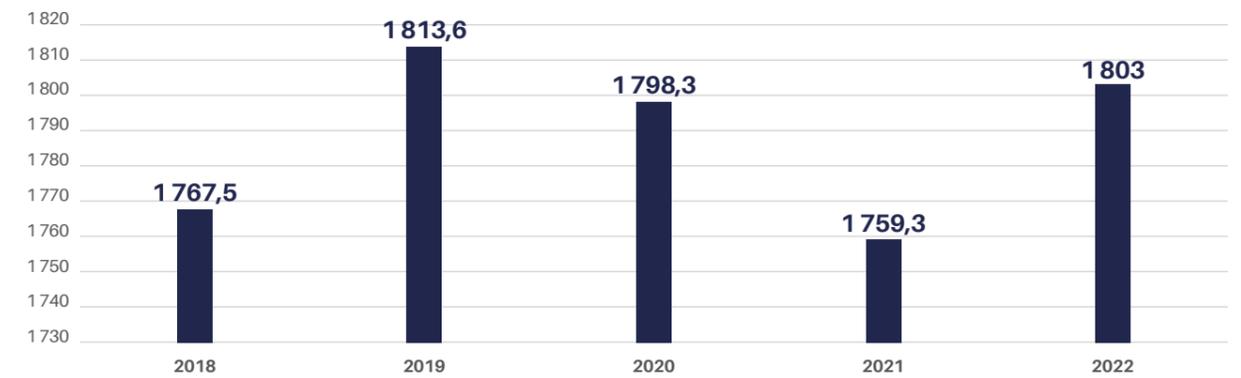
Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine. Au 31 décembre 2022, le taux d'occupation physique s'élève à 97,20 % contre 93,09 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 95,30 % sur l'exercice (93,69 % en 2021).

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 facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les logements vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements (vacants pour travaux par exemple).

Au quatrième trimestre 2022, le taux d'occupation financier est de 97,47 % contre 92,95 % à la fin de l'année 2021. Il est en moyenne de 94,89 % sur l'exercice (94,09 % en 2021).

Conséquence de la meilleure occupation en moyenne du patrimoine, les loyers facturés sur l'exercice 2022 s'établissent à 1 803 265 €, en progression de 2 % par rapport à 2021 (+44 k€). Ils sont également supérieurs de 1 % à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2018 à 2022).

ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS SUR 5 ANS (EN K€)



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice reste satisfaisant, eu égard au contexte économique et social, proche de 93 % (95,2 % en 2021). À ce sujet, il convient de noter que près d'un tiers des locataires règle leur loyer par prélèvement automatique. Des campagnes régulières sont effectuées pour inciter à opter pour ce mode de paiement.

L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la location du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 54 234 € (0,72 € par part), dont 25 020 € dans 23 logements, soit en moyenne 1 088 € par logement (19 604 € pour 28 logements en 2021).

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 demandes de dégrèvements sur 18 logements ont été déposées, pour un montant estimé de 7,8 k€, dont 582 € perçus sur l'exercice.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2022 pour atteindre en cumulé la somme de 54 258 €, couvrant 83 dossiers de logements et parkings (locataires présents ou partis). Cette provision a augmenté en valeur nette de 20 552 €, comparée à celle du 31 décembre 2021 (33 706 €).

Une dotation complémentaire de 32 883 € et une reprise sur provision de 12 331 € ont été effectuées sur l'exercice. Ce montant recouvre en partie les redevances de charges facturées aux locataires partis.

Huit dossiers locatifs, dont 4 concernent des locataires partis, sont en procédure judiciaire pour une créance globale de 19 735 €, provisionnée intégralement en créances douteuses.

En concertation avec le Conseil de surveillance de la SCPI, et afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) a été étendu à compter du 1^{er} avril 2020 à tous les logements potentiellement éligibles. Il est souscrit systématiquement pour chaque nouveau bail.

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 2022, 171 baux en cours, représentant 87 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 33 498 € (32 084 € en 2021), soit 0,44 € par part et 1,85 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI).

Les impayés de 18 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 37 565 €, dont 6 432 € ont été perçus durant l'exercice.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2022 s'établit à 1 067 148 €, en augmentation de 134 k€ par rapport à 2021. Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 13,80 € par part, à comparer à un résultat de 14,10 € par part. Le report à nouveau (réserves), a été légèrement abondé de 0,30 € par part, à 0,68 €, et représente en fin d'exercice 0,6 mois de distribution courante.

Le taux de distribution 2022 calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,3 %, et demeure notable pour une SCPI de type fiscal.

Le résultat de l'exercice s'établit à 1 067 148 €, en augmentation de 14 % par rapport à 2021 (+134 k€), impulsé notamment par l'augmentation des loyers facturés (+44 k€) et un solde net de reddition de charges favorable (-55 k€).

Les revenus financiers sont inexistant, aucun placement n'ayant été effectué en 2022.

Le revenu courant mis en distribution au titre des 4 trimestres de l'exercice a été fixé à 3,45 € par part, soit une distribution annuelle de 13,80 € par part.

Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 14,10 €. Le report à nouveau a donc été abondé à hauteur de 0,30 € par part, soit 22 529 € au total.

Au 31 décembre 2022, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire à 51 210 €, soit 0,68 € par part. Il représente ainsi une réserve de 0,6 mois de dernière distribution courante.

Le taux de distribution 2022, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2022, est de 2,30 % (hors avantage fiscal lié au dispositif « Duflot »).

Cette performance, 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.

Au titre de l'année 2022, un associé ayant souscrit en 2014 bénéficie de la réduction d'impôt « Duflot » qui est de 11,40 € par part (dernière année de réduction).

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ^[1]	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ^[2]	TAUX DE DISTRIBUTION EN % ^[3]	TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION EN % ^[4]	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2018	-	15,40	586,00	-	2,57 %	2,78
2019	586,00	18,50	580,02	3,16 %	3,08 %	3,22
2020	552,00	15,50	-	2,67 %	2,58 %	3,05
2021	-	15,00	552,00	-	2,50 %	0,38
2022	552,00	13,80	552,00	2,50 %	2,30 %	0,68

[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 le marché secondaire organisé pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions).

[3] Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté l'année précédente sur le marché secondaire.

[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

EN EUROS	OPÉRATIONS	NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)
Au 31/12/2018	Société fermée	75 697	37 848 500	45 418 200
Au 31/12/2019	Société fermée	75 697	37 848 500	45 418 200
Au 31/12/2020	Société fermée	75 697	37 848 500	45 418 200
Au 31/12/2021	Société fermée	75 697	37 848 500	45 418 200
AU 31/12/2022	SOCIÉTÉ FERMÉE	75 697	37 848 500	45 418 200

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

► Date de création : 13 juin 2013

► Capital initial : 760 000 €

► Nominal de la part : 500,00 €

EN EUROS	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ^[1]
2018	37 848 500	-	75 697	1 111	-	586,00
2019	37 848 500	-	75 697	1 112	-	552,00
2020	37 848 500	-	75 697	1 123	-	-
2021	37 848 500	-	75 697	1 122	-	552,00
2022	37 848 500	-	75 697	1 130	-	552,00

[1] Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital est réparti entre 1 130 associés, et est détenu à hauteur de 97,6 % par des personnes physiques et de 2,4 % par des personnes morales. Le plus gros porteur

de parts (associé fondateur) détient 2 % du capital social. Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, avoisine 40 000 € (66 parts) au prix de souscription initial.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé géré par la Société de gestion a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle : 1 part a été échangée pour un montant de 552 €.

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 » telle que CILOGER HABITAT 4, le marché secondaire organisé reste très étroit, et le prix d'exécution peut ne pas refléter 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. Pour se positionner sur ce marché, les acheteurs potentiels tiennent généralement également compte de la différence de rendement entre les SCPI « fiscales » et les SCPI « classiques ».

Depuis l'origine, 22 parts de CILOGER HABITAT 4 ont été échangées sur le marché secondaire organisé, soit 0,03 % du nombre de parts émises.

Sur les quatre confrontations trimestrielles de l'exercice, 1 part a été échangée lors de la seule confrontation de mars, pour un montant de 552 €.

Le prix d'exécution fixé lors de cette confrontation s'établit à 500,00 € (soit un prix acheteur de 552,00 €).

Il présente une décote de 16 % par rapport à la valeur de réalisation de la Société (597,27 €).

Au 31 décembre 2022, 100 parts sont en attente de vente (355 en début d'exercice).

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

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS ^[1]	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS EN € HT
2018	5	0,01 %	27	127
2019	13	0,02 %	82	560
2020	0	-	0	1 286
2021	3	0,00 %	355	406
2022	1	0,00 %	100	353

[1] Il s'agit du nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2022	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2022	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2021	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2021
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	40 994 980	45 090 000	40 994 980	44 290 000
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	40 994 980	45 090 000	40 994 980	44 290 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0	0	0
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	32 852	32 852	25 789	25 789
Créances				
Locataires et comptes rattachés	164 902	164 902	114 349	114 349
Autres créances	1 785 126	1 785 126	1 340 986	1 340 986
Provisions pour dépréciation des créances	-54 258	-54 258	-33 706	-33 706
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	587 096	587 096	661 069	661 069
TOTAL III	2 515 719	2 515 719	2 108 487	2 108 487
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Dettes				
Dettes financières	-165 399	-165 399	-160 044	-160 044
Dettes d'exploitation	-1 053 753	-1 053 753	-852 906	-852 906
Dettes diverses	-1 175 260	-1 175 260	-996 760	-996 760
TOTAL IV	-2 394 412	-2 394 412	-2 009 710	-2 009 710
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	0	0	0	0
TOTAL V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	41 116 287	-	41 093 758	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE^[2]	-	45 211 307	-	44 388 778

[1] Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

[2] Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 de la partie législative du Code monétaire et financier.

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2021	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2022
Capital				
Capital souscrit	37 848 500	-	0	37 848 500
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	7 569 700	-	0	7 569 700
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-4 353 123		0	-4 353 123
Report à nouveau	230 618	-201 937	-	28 680
Résultat de l'exercice	933 518	-933 518	1 067 148	1 067 148
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-1 135 455	1 135 455	-1 044 619	-1 044 619
TOTAL GÉNÉRAL	41 093 758	0	22 529	41 116 287

[1] Y compris l'acompte versé en janvier 2023.

LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2022 31/12/2022	EXERCICE 2021 31/12/2021
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 803 265	1 759 366
Charges facturées	313 869	302 802
Produits annexes	9 333	20 461
Reprises de provisions pour créances douteuses	12 331	3 167
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	2 138 798	2 085 797
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-313 869	-302 802
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-54 234	-73 121
Autres charges immobilières	-359 787	-454 080
Dépréciation des créances douteuses	-32 883	-11 161
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	-760 774	-841 163
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	1 378 025	1 244 633
PRODUITS D'EXPLOITATION	0	0
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	0	0
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de gestion	-251 795	-251 706
Charges d'exploitation de la Société	-49 082	-49 410
Diverses charges d'exploitation	-10 000	-10 000
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-310 877	-311 116
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-310 877	-311 116
PRODUITS FINANCIERS	0	0
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	0	0
CHARGES FINANCIÈRES	0	0
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	0	0
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	1 067 148	933 518

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 cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

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

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

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

La valeur vénale estimée figure globalement dans l'état du Patrimoine et s'entend hors droits et hors frais.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2022

	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
TOTAL	40 994 980	0	0	40 994 980

INFORMATIONS DIVERSES

PRIME D'ÉMISSION

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

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 :

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

► 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 7 373,16 € sur l'exercice.

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations incorporelles	0	-	-	0
Immobilisations financières	25 789	-	-	32 852
Dépôts et cautionnements versés	25 789	7 064	0	32 852
TOTAL	25 789	7 064	0	32 852

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2022

Le détail des valeurs vénale actif par actif est fourni au seul Conseil de surveillance.

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 à venir 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]	SURFACE EN M ² HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACHAT HORS DROITS	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2022	PRIX DE REVIENT 2021
Claye-Souilly (77) 14, rue de Paris	IDF - B1	M	593	5	24/06/2014	1 600 000	-	1 600 000	1 600 000
Sartrouville (78) 79-81, avenue Maurice Berteaux	IDF - A	Ap	434	7	14/09/2015	1 713 114	-	1 713 114	1 713 114
Saint-Ouen- l'Aumône (95) 4, rue Sainte Agnès	IDF - A	Ap	669	15	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	20/05/2015	2 492 868	-	2 492 868	2 492 868
Drancy (93) 81, avenue Henri Barbusse	IDF - A	Ap	833	18	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	19/01/2015	3 624 648	-	3 624 648	3 624 648
Annemasse (74) 48, avenue de la Gare	PR - A	Ap	910	14	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	02/11/2016	2 684 920	-	2 684 920	2 684 920
Villeurbanne (69) 4, rue Paul Kruger	PR - B1	Ap	364	7	27/01/2016	1 277 535	-	1 277 535	1 277 535
Malakoff (92) 87, rue Louis Girard	IDF - A bis	Ap	792	16	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	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	15/12/2015	1 937 580	-	1 937 580	1 937 580
Sartrouville (78) 150, avenue Maurice Berteaux	IDF - A	Ap	687	12	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	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	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] IDF : Ile-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 2022

CRÉANCES	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires	164 902	114 349
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	164 902	114 349
Syndics	1 782 584	1 339 330
Autres débiteurs	2 542	1 656
AUTRES CRÉANCES	1 785 126	1 340 986
Provisions pour locataires douteux	-54 258	-33 706
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-54 258	-33 706
TOTAL GÉNÉRAL	1 895 770	1 421 629

DETTES	31/12/2022	31/12/2021
Dépôts reçus	165 399	160 044
DETTES FINANCIÈRES	165 399	160 044
Locataires créditeurs	13 772	18 476
Fournisseurs	1 039 956	834 355
Dettes fiscales	25	75
DETTES D'EXPLOITATION	1 053 753	852 906
Autres dettes d'exploitation	870 860	673 406
Associés	304 400	323 354
DETTES DIVERSES	1 175 260	996 760
TOTAL GÉNÉRAL	2 394 412	2 009 710

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

PROVISIONS	AU 31/12/2021	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2022
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Créances douteuses	33 706	32 883	11 366	965	54 258
TOTAL	33 706	32 883	11 366	965	54 258



VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes non récupérables	192 015	184 532
Solde de charges de reddition	27 360	81 971
Charges sur locaux vacants	12 102	18 050
Travaux - Remise en état	54 234	73 121
Charges non récupérables	127 344	168 477
Pertes sur créances irrécouvrables	965	1 051
Dotations pour créances douteuses	32 883	11 161
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	446 904	538 362
CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes diverses	36 694	33 730
Charges immobilières refacturables	276 912	268 489
Autres charges refacturables	264	582
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	313 869	302 802
CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Honoraires commissaires aux comptes	11 093	10 492
Honoraires dépositaire	12 000	12 000
Cotisations	428	430
Autres frais	25 561	26 488
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	49 082	49 410
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Indemnisation du Conseil de surveillance	10 000	10 000
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	10 000	10 000
COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2022	2021
Commissions gestion immobilière	251 795	251 706
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	251 795	251 706

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2022

	31/12/2022	31/12/2021
Cautions reçues des locataires	131 995	143 414

LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
Recettes locatives brutes	23,78	97,79 %	26,50	100,00 %	24,55	99,94 %	23,51	100,00 %	23,95	100,00 %
Produits financiers avant P. L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers	0,53	2,20 %	0,00	0,00 %	0,01	0,04 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
TOTAL	24,32	100,00 %	26,50	100,00 %	24,56	100,00 %	23,51	100,00 %	23,95	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	3,17	13,04 %	3,34	12,62 %	3,12	12,70 %	3,33	14,14 %	3,33	13,89 %
Autres frais de gestion	0,57	2,37 %	0,69	2,61 %	0,66	2,69 %	0,78	3,35 %	0,78	3,26 %
Entretien du Patrimoine	0,24	0,99 %	0,24	0,92 %	0,53	2,15 %	0,97	4,10 %	0,72	3,00 %
Charges locatives non récupérables	3,72	15,31 %	3,47	13,09 %	4,82	19,63 %	6,00	25,52 %	4,75	19,85 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	7,71	31,71 %	7,74	29,24 %	9,13	37,17 %	11,07	47,10 %	9,58	40,00 %
PROVISIONS NETTES										
Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,27	1,13 %	-0,18	-0,66 %	0,10	0,41 %	0,11	0,45 %	0,27	1,13 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,27	1,13 %	-0,18	-0,66 %	0,10	0,41 %	0,11	0,44 %	0,27	1,13 %
TOTAL DES CHARGES	7,99	32,82 %	7,56	28,58 %	9,23	37,58 %	11,19	47,54 %	9,85	41,13 %
RÉSULTAT COURANT	16,33	67,16 %	18,94	71,49 %	15,33	62,43 %	12,33	52,46 %	14,10	58,87 %
Variation du report à nouveau	0,93	3,84 %	0,44	1,68 %	-0,17	-0,67 %	-2,67	-11,34 %	0,30	1,24 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	15,40	63,32 %	18,50	69,82 %	15,50	63,12 %	15,00	63,81 %	13,80	57,63 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	15,40	63,32 %	18,50	69,82 %	15,50	63,12 %	15,00	63,81 %	13,80	57,63 %



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 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 DE LA SCPI ET LES SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER CES RISQUES

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

LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS « AIFM »

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

- ▶ rémunérations fixes 2022 versées à l'ensemble des collaborateurs : 19 759 156 € ;
- ▶ rémunérations variables acquises au titre de 2022 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 886 225 €.

L'effectif total en 2022 était de 297 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risques d'AEW et/ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2022, à 31 collaborateurs.

INFORMATIONS REQUISES PAR LES RÈGLEMENTS UE 2019/2088 ET UE 2020/852 (« TAXONOMIE »)

Les investissements sous-jacents à CILOGER HABITAT 4 ne prennent pas en compte les critères de l'Union

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2022 (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 : 5 088 533 € ;
- ▶ autres personnels identifiés : 1 774 000 €.

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-bails, 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-bails. 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 l'effet de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

Levier selon la méthode brute :

99 %

Levier selon la méthode engagement :

100 %

EXPERTS IMMOBILIERS

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

- ▶ expert en évaluation
BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES,
responsabilité à hauteur de 23,5 M€ maximum.

européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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

La gérance de la SCPI CILOGER HABITAT 4 est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW 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 établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW. 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 opérationnels 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 contrôles 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.

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

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



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre Société, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2022.

Depuis le début de l'exercice 2022, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la Société (gestion locative notamment), le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Le Conseil de surveillance s'est ainsi réuni en mars 2022, en décembre 2022 et le 30 mars 2023.

Cette dernière réunion avait 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 ses associés.

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

L'année 2022 a été largement marquée par les conséquences économiques et géopolitiques de l'invasion de l'Ukraine. Dans ce contexte, notre SCPI a plutôt bien résisté, avec un taux d'occupation financier qui dépasse 97 % en fin d'année, un résultat en progression et un rendement de la part qui demeure nettement supérieur à 2 %.

Toutefois, les implications de cette crise sur l'activité économique en France, et au-delà sur la solvabilité des locataires, ne sont pas terminées, et nous imposent de rester prudents.

ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Rappelons que notre SCPI a pris livraison le 24 février 2017 des derniers logements construits.

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2022 font ressortir une valorisation de 45,09 M€, en progression de 1,8 % par rapport à l'année 2021, soit un différentiel de valeur de +800 k€.

La valeur vénale (ou de revente) de notre patrimoine est désormais, en théorie, supérieure de 10 % à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements, alors que 80 % de notre patrimoine a été livré en 2015 et 2016. Une performance remarquable pour une SCPI d'habitation. Ainsi, la valeur de réalisation de notre SCPI au 31 décembre 2022 avoisine 596 €, à comparer à un prix de souscription initial de 600 € (avec les frais notariés et taxes).

En tout état de cause, nous ne pourrions bien évidemment 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.

Rappelons que l'engagement de conservation de parts de 9 ans de chaque associé, pour éviter un redressement fiscal, est effectif jusqu'au 12 mai 2026, le terme statutaire de notre SCPI étant fixé au 18 juin 2028.

GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'exercice, 34 logements se sont libérés (49 en 2021) et 41 ont été reloués.

Au 31 décembre 2022, le nombre d'appartements loués est de 176 sur 182, soit 97 % du nombre de logements, pourcentage en augmentation par rapport à la fin de l'année 2021 (93 %).

Après 27 % en 2021, le taux de rotation des locataires de notre SCPI retrouve un niveau modéré, à 19 %. À noter que la durée des baux de nos locataires est, de par la loi, de 6 ans.

Le taux d'occupation financier est en moyenne de 94,89 % sur l'exercice (94,09 % en 2021), et reflète la qualité de notre patrimoine.

Les loyers facturés en 2022 s'établissent à 1,803 M€, en augmentation de 44 k€ (+2 %) par rapport à l'année précédente.

Par ailleurs, le recours systématique à un système d'assurance de « loyers impayés », essentiel durant cette période troublée, a été poursuivi durant l'exercice. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 171 dossiers de locataires représentant 87 % du potentiel locatif de notre SCPI. Durant l'année, 18 dossiers représentant 37 565 € ont été déclarés en sinistre à l'assureur, ce montant étant à comparer à celui des cotisations versées à l'assureur, qui est de 33 494 €.

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 très modestes eu égard au nombre de locataires et provisionnés pour 20 k€, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc, la distribution de celui-ci aux associés de la SCPI.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE ET DISTRIBUTION

Notre SCPI dégage un résultat de 1 067 148 €, en progression de 14 % (+134 k€) par rapport à 2021, trouvant notamment son origine dans l'augmentation des loyers facturés (supérieur à l'inflation !).

Le revenu distribué 2022 a été fixé à 13,80 € par part, pour un résultat de 14,10 € par part. Le différentiel sera porté en report à nouveau (réserves).

Au 31 décembre 2022, ce dernier s'établit ainsi, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 0,68 € par part (distribuable sur les prochains exercices).

À noter qu'à ce niveau de distribution, le rendement de la part calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,30 %, hors avantage fiscal, taux qui reste notable pour une SCPI fiscale dans les conditions de marché actuelles.

Le rendement de notre SCPI, qui fait partie des préoccupations du Conseil, devrait rester supérieur à 2 % en « vitesse de croisière ».

MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, 1 part a été échangée sur le marché secondaire organisé pour 552 €, ce qui n'est pas très significatif.

Au 31 décembre, 100 parts, provenant principalement de dossiers de successions, sont en attente de vente.

Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire est en règle générale toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre Société.

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

Le Conseil de surveillance de notre SCPI que je préside à nouveau, était composé de 12 membres au 31 décembre 2022.

Nous vous indiquons que Madame Marie-José DUTEURTRE dont le mandat de membre du Conseil de surveillance de notre SCPI arrive à échéance à la présente Assemblée, a fait part de son souhait de voir son mandat renouvelé. En raison de l'assiduité et implication dans sa mission, nous vous remercions de bien vouloir lui renouveler votre confiance.

Par ailleurs, la Société de gestion a enregistré une autre candidature.

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 et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges transparentes et sincères fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.

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, que le Conseil surveille de près.

Nous engageons les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Pour le Conseil de surveillance,
Le Président du Conseil de surveillance

Patrick BETTIN





RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale de la société CILOGER HABITAT 4,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CILOGER HABITAT 4 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

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.

VÉRIFICATIONS 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, à l'exception du point ci-dessous.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévus à l'article D. 441-6 du Code de commerce, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et 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.

Paris La Défense,
KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale de la société 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 estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Avec la Société de gestion AEW :

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

- ▶ **une commission de souscription**, fixée à 8 % hors taxes (9,60 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) 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 2022, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de souscription ;

- ▶ **une commission de gestion**, fixée à 10 % hors taxes (soit 12 % toutes taxes comprises au taux de TVA actuellement en vigueur) 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 2022, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 251 795,03 € ;

- ▶ **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 95,68 € taxes comprises (au taux de la TVA actuellement en vigueur). Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2014, 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 (5,40 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

Cette convention est sans impact sur les comptes de votre SCPI.

Paris La Défense,
KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 20 JUIN 2023

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 2022 ;
- 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▶ fixation de la rémunération du Conseil de surveillance ;
- 9▶ nomination de membres du Conseil de surveillance ;
- 10▶ pouvoir aux fins de formalités.

LES RÉOLUTIONS

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 2022 tels qu'ils ont été présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 1 067 147,94 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 28 680,32 €, forme un résultat distribuable de 1 095 828,26 € somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- ▶ à la distribution d'un dividende, une somme de 1 044 618,60 € ;
- ▶ au report à nouveau, une somme de 51 209,66 €.

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 41 116 287 €, soit 543,17 € 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 45 211 307 €, soit 597,27 € 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 53 454 112 €, soit 706,16 € 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 2022.

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 l'indemnisation annuelle du Conseil de surveillance à la somme de 13 500 €, à répartir entre les membres du Conseil de surveillance, à compter de l'exercice 2023.

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 1 poste) décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois 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 2025, le candidat suivant ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
Madame Marie-José DUTEURTRE (R)			
Monsieur Georges PUIER (C)			

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

Il est précisé, conformément à la réglementation et aux Statuts, 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 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

SIÈGE SOCIAL

43, avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

La note d'information prévue aux articles
L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers
le visa SCPI n° 13-17 en date en date du 5 juillet 2013.



SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

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 »
329 255 046 RCS PARIS

SIÈGE SOCIAL

43, avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03

relation.commerciale@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

