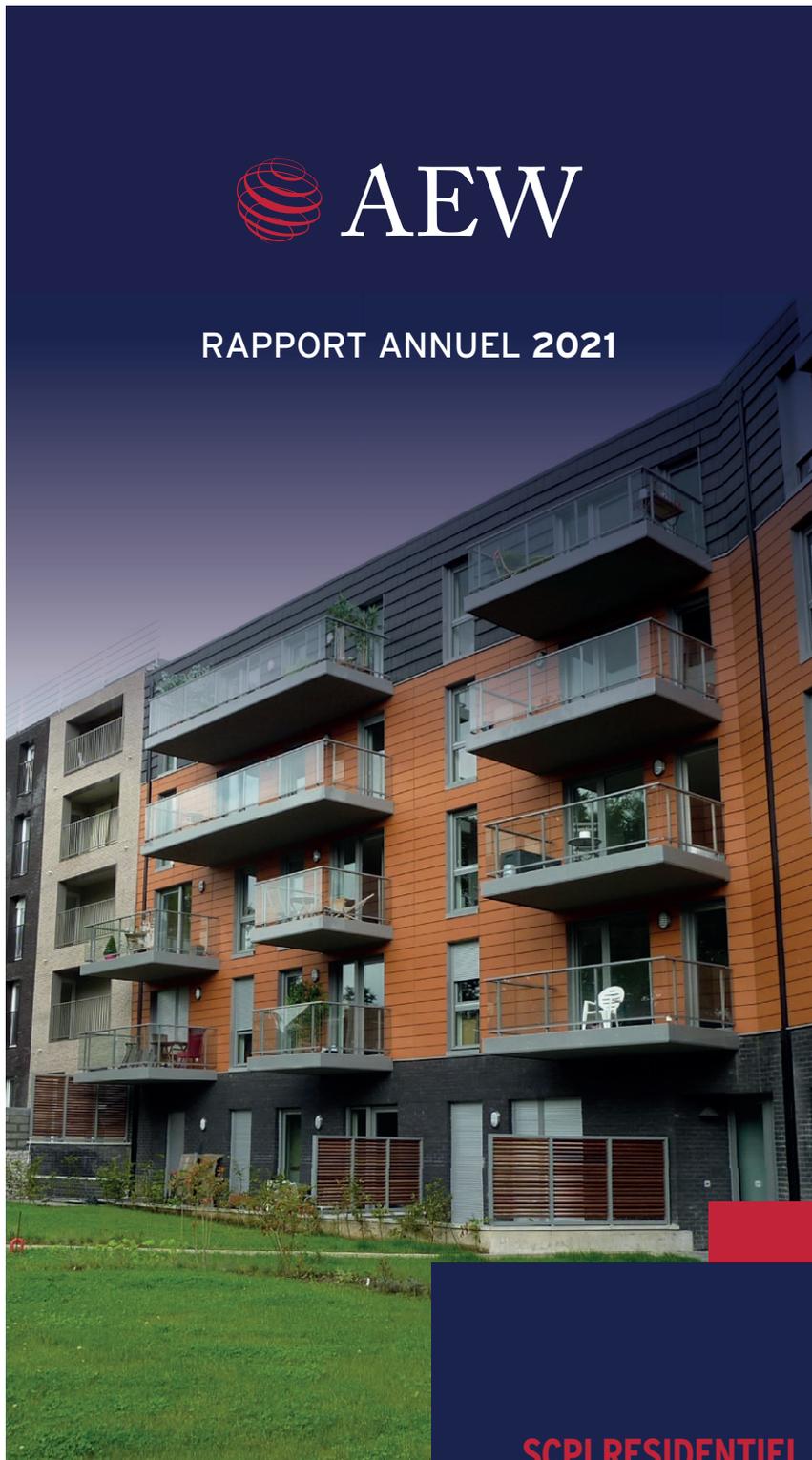




RAPPORT ANNUEL 2021



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

SCPI RESIDENTIEL
DE TYPE « DUFLOT »

— CILOGER
HABITAT 4

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la
directive 2011/61/UE dite AIFM

SIÈGE SOCIAL

22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI CILOGER HABITAT 4

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Jean Pierre BARBELIN
Vice-président : SCI AAAZ, représentée par Monsieur
Serge BLANC

MEMBRES DU CONSEIL :

Madame Marie-José DUTEURTRE
Madame Patricia GRISOT
Madame Sandrine KONTZ
Monsieur Patrick BETTIN
Monsieur Christian BOUTHIE
Monsieur Jean-Luc BRONSART
Monsieur Laurent GALIBERT
Monsieur Patrick KONTZ
Monsieur Georges PUIPIER
Monsieur Aurélien ROL

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : KPMG SA, représenté par Monsieur Pascal
LAGAND
Suppléant : SALUSTRO REYDEL, représenté par Madame
Béatrice de BLAUWE

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE
CREDIT FONCIER EXPERTISE

DEPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

Sommaire

04 **RAPPORT DE GESTION**

- Éditorial
- Chiffres clefs au 31 décembre 2021
- Le patrimoine immobilier
- Le marché des parts
- Les résultats et la distribution

14 **COMPTES ANNUELS ET ANNEXE**

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

25 **LES AUTRES INFORMATIONS**

- Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM
- Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)

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

29 **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

32 **RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

- Le rapport sur les comptes annuels
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées

34 **L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 24 JUIN 2022**

- Ordre du jour
- Les résolutions

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 2021.

— L'année 2021, encore largement marquée par la crise sanitaire, n'a pas empêché le marché immobilier résidentiel ancien de faire preuve d'un beau dynamisme : le nombre de transactions s'est établi proche de 1,2 million, supérieur à 2019, année du précédent record (1,1 million).

Conséquence des nouvelles attentes des acquéreurs en terme de cadre de vie, motivées par les confinements et le télétravail, le marché a été soutenu par les villes moyennes et les zones péri-urbaines et rurales, dont certaines ont enregistré des variations de prix de l'ordre de 7% à 8%. C'est globalement deux fois plus que les grandes métropoles (4%). Paris échappe à cette tendance, avec des prix en contraction de 1,6%.

Autre conséquence du besoin d'espace ou de « verdure », la hausse du prix du m² est nationalement plus appuyée pour les maisons (9%) que pour les appartements (5%), avec des croissances à deux chiffres dans certaines villes moyennes. Ainsi, si les prix parisiens fléchissent, ceux de la grande couronne se sont appréciés de 4% pour les appartements et de 7% pour les maisons.

En décembre 2021, le taux moyen hypothécaire en France s'est établi à 1,06%. Pour le 9^{ème} mois consécutif, le taux moyen est à peu près stabilisé sur les niveaux les plus bas constatés depuis le début des années 50.

Au 4^{ème} trimestre 2021, la durée moyenne des prêts accordés a atteint un plus haut à 237 mois, contre 163 mois il y a vingt ans. La faiblesse des taux d'intérêts conjuguée avec l'allongement de la durée moyenne ont jusqu'à présent absorbé les conséquences de la hausse des prix des logements et du resserrement de l'accès au crédit (taux d'effort inférieur à 35%).

Les taux de rendement observés en immobilier résidentiel demeurent structurellement inférieurs aux taux de rendement en immobilier d'entreprise. Dans un contexte

post-crise sanitaire, le résidentiel apparaît cependant plus que jamais comme une valeur refuge, durablement résiliente, ce qui accentue la pression sur les taux de rendement. Ces derniers se sont ainsi compressés à Paris et en régions pour les meilleurs emplacements, pour se fixer à la fin de l'année à respectivement 2,10% et 2,90%.

En matière locative, les loyers ont continué de progresser, à un niveau plus soutenu qu'en 2020. En décembre 2021, le loyer moyen français s'est établi à 15€/m² charges comprises. Cependant, derrière ce chiffre se cachent des disparités importantes en régions. Paris a enregistré les loyers les plus élevés, à 29 €/m² hors charges en moyenne.

Si les incertitudes quant à l'évolution de la crise sanitaire et économique persistent, cela ne semble pas remettre en cause les intentions des acquéreurs. D'autant plus que les taux d'intérêt, restent à un point bas en ce début d'année 2022, du fait de politiques agressives des banques en la matière, et soutiennent la capacité d'achat des ménages. Il faudra toutefois être attentif à d'éventuels assèchements de l'offre dans certaines zones qui pourraient alimenter une hausse des prix ou contrarier le niveau des ventes.

— Malgré un environnement sanitaire incertain et dans un contexte de taux bas, les SCPI ont maintenu en 2021 un niveau de collecte historiquement élevé, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. La collecte nette de l'année s'est établie ainsi à 7,4 Mds€, en augmentation de 22 % par rapport à 2020, faisant de 2021 la 2^{ème} plus forte collecte depuis leur création il y a une quarantaine d'années, après les 8,6 Mds de 2019.

Après un premier semestre à 3,75 Mds€ confirmant l'amélioration observée lors des deux derniers trimestres 2020, année de pandémie, le 3^{ème} trimestre 2021 a marqué le pas comme habituellement en période estivale (1,5 Md€), et enfin le quatrième a bénéficié d'un rebond (2,2 Mds€).

Les SCPI de bureaux avec 3,3 Mds€, dominent encore largement la collecte (45% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI à prépondérance santé pour 1,8 Md€ (25%), les SCPI diversifiées pour 1,4 Md€ (20%), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité pour 279 M€ (4%), et les SCPI de commerces pour 180 M€ (un peu moins de 3%).



Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 302 M€, dont 85% concerne des SCPI non fiscales, en progression de 79% par rapport à 2020.

Avec un total de 1,35 Md€ échangé, le marché secondaire des SCPI connaît une nette évolution positive de 7% par rapport à 2020. Il est resté fluide, avec un taux de rotation des parts à 1,7% (1,8% en 2020) et un nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année de 0,10% de la capitalisation (0,15% en 2020).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2021 avoisine 79 Mds€, en augmentation de 10% par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPC I « grand public » n'ont pas bénéficié d'un intérêt marqué. Ils ont collecté près de 200 M€ nets en 2021 après 2 Mds€ en 2020, et ils représentent une capitalisation de 21 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPC I) frôle désormais les 100 Mds€.

Concernant CILOGER HABITAT 4 :

— Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2021 font ressortir une valorisation de 44,3 M€, en hausse de près de 2% (+ 830 K€) par rapport à 2020, relativement cohérente avec le marché national. L'essentiel du patrimoine expertisé (84%) a été livré en 2015 et 2016. Néanmoins, la valeur d'expertise totale est supérieure de 8% à son prix de revient. Depuis 2017, année de la première expertise en bloc de l'intégralité du patrimoine, son estimation hors droits est en progression de 8,5%. 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 est restée active, le taux de rotation des locataires s'établissant à 27%. Ainsi, 49 logements se sont libérés et 45 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2021, 12 logements sont à louer.

Le montant des loyers facturés en 2021 diminue de 2% (-39 K€) tout en restant légèrement supérieur à la moyenne des cinq derniers exercices.

— Le résultat de l'exercice 2021 s'établit à 933 518 €, en diminution de - 227 K€ par rapport à 2020, impacté essentiellement par une contraction des loyers facturés et une hausse des charges immobilières non récupérables (-78 K€) et un différentiel de reddition de charges négatif de - 82 K€.

— Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 15 € par part, à comparer à un résultat de 12,33 € par part. Le report à nouveau (réserves), qui a été sollicité à hauteur de 2,67 € par part, représente en fin d'exercice 0,3 mois de distribution courante.

— Le taux de distribution 2021 calculé sur le prix de souscription s'établit ainsi à 2,5%, et demeure remarquable pour une SCPI de type fiscal.

— La réduction d'impôt « Duflot » est indépendante des revenus versés. Pour l'année 2021, un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt par part de 11,40 € (dernière année de réduction en 2021 pour les associés ayant souscrit en 2013, et 2022 pour les souscriptions 2014).

Au final, l'impact de la crise de la Covid-19 a été contenue sur la gestion locative de CILOGER HABITAT 4.

L'invasion de l'Ukraine par la Russie en début d'année 2022 ouvre cependant une nouvelle période d'incertitude économique. Des premiers effets sont déjà perceptibles, avec des prévisions de croissance revues à la baisse, une hausse des coûts des matières premières ou des perturbations dans des chaînes d'approvisionnement entraînant des pénuries. Si ces éléments devraient affecter, entre autres, directement ou indirectement le secteur immobilier, à la date de rédaction du présent rapport il est encore trop tôt pour en apprécier les effets.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

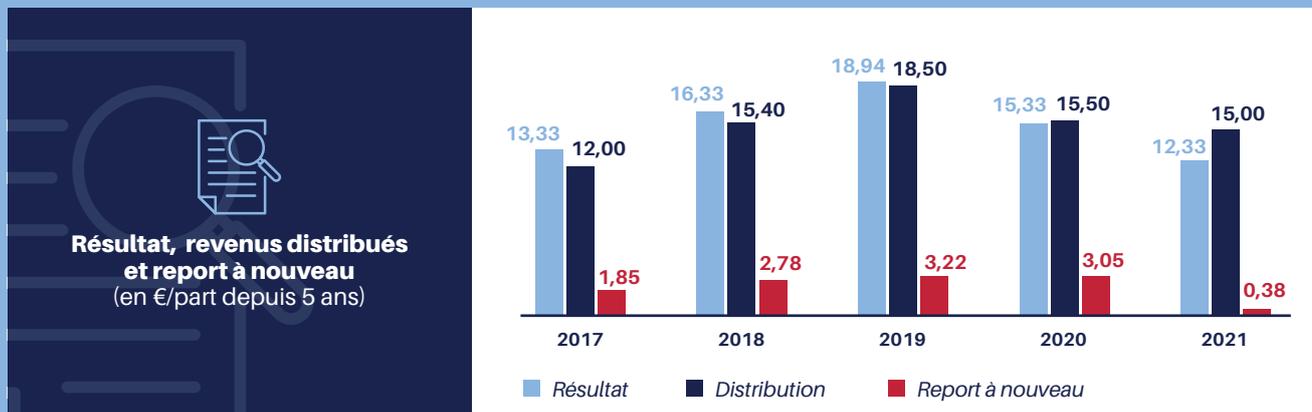
CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2021

13 juin 2013	Date de création	44 388 778€ (soit 586,40 euros par part)	Valeur de réalisation
18 juin 2028	Terme statutaire	15,00€	Revenu brut distribué 2021 par part
1 122	Nombre d'associés	182	logements
75 697	Nombre de parts	12 mai 2017	Date de location du dernier appartement
45 418 200 euros	Capitaux collectés	12 mai 2026	Fin de l'engagement de conservation des parts

En euros	Global	Par part	Variation 2021/2020
Valeur comptable	41 093 758	542,87	-0,49%
Valeur vénale / expertise	44 290 000	585,10	1,91%
Valeur de réalisation	44 388 778	586,40	1,44%
Valeur de reconstitution	52 483 172	693,33	1,47%

VALEURS SIGNIFICATIVES

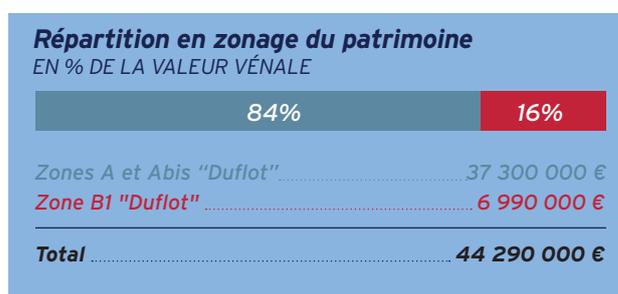
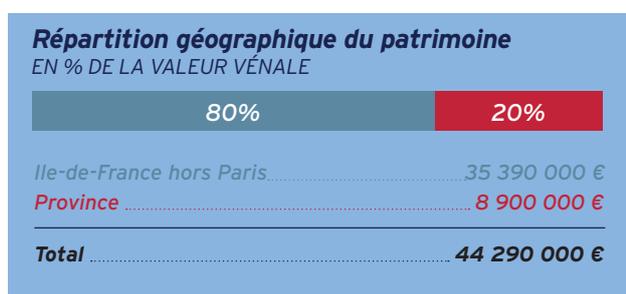


Le patrimoine immobilier

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.

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



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

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
FONDS COLLECTES	45 418 200	-	45 418 200
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 4 353 123	-	- 4 353 123
- Achat d'immeubles	- 40 994 980	-	- 40 994 980
- Titres de participation contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers ⁽¹⁾	-	-	-
= SOMMES RESTANT A 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 CREDIT FONCIER EXPERTISE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée Générale du 8 juin 2017, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI CILOGER HABITAT 4, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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

– **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

– **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait CILOGER HABITAT 4 de la vente de la totalité des actifs ;

– **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

Coût historique des terrains et des constructions locatives	40 994 980
Valeur comptable nette	41 093 758
Valeur actuelle (<i>valeur vénale hors droits</i>)	44 290 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	40 994 980		
- Provisions pour gros entretiens			
- Autres éléments d'actifs	98 778	98 778	98 778
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		44 290 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			47 346 010
- Commission de souscription théorique			5 038 385
TOTAL GLOBAL	41 093 758	44 388 778	52 483 172
NOMBRE DE PARTS	75 697	75 697	75 697
TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART	542,87	586,40	693,33

La valeur de réalisation s'établit à 586,40 € par part, inférieure de 2,3% au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 693,33 € par part, supérieure de 15,6% 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 2021

	Prix de revient au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2021	Variation Expertise/ prix revient	Estimation droits inclus au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2020	Variation hors droits 2021/2020
	en euros	en euros	en %	en euros	en euros	en %
Ile-de-France (hors Paris)	32 772 097	35 390 000	7,99	37 831 910	34 740 000	1,87
Province	8 222 883	8 900 000	8,23	9 514 100	8 720 000	2,06
TOTAUX	40 994 980	44 290 000	8,04	47 346 010	43 460 000	1,91

Au 31 décembre 2021, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 44 290 000 €.

CILOGER HABITAT 4 fait preuve en 2021 de performances satisfaisantes en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise hors droits qui enregistre globalement une progression annuelle de 1,91% (+ 830 K€). La progression est de 1,9% pour les logements en Ile-de-France et de 2,1% pour les logements localisés en province.

Sur les 15 sites expertisés :

- 2 enregistrent une valeur stable ;
- 5 ont des valeurs qui progressent de l'ordre de 1% ;
- 3 ont des valeurs qui progressent de l'ordre de 2% ;
- 5 enregistrent une variation positive comprise entre 3% et 4%.

L'essentiel du patrimoine expertisé (84%) a été livré en 2015 et 2016. Néanmoins, la valeur d'expertise totale est supérieure de 8% 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 15% 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 8,5%.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

En 2021, le montant des loyers facturés a légèrement diminué de -2% (- 39 K€) par rapport à 2020, restant néanmoins légèrement supérieur à la moyenne sur 5 ans. Le taux d'encaissement des loyers demeure satisfaisant à 95,2%, eu égard le contexte économique et social. Si 49 congés ont été réceptionnés durant l'année, 45 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2021, 12 logements sont à relouer contre 9 en début d'année.

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

49 logements de CILOGER HABITAT 4 ont été libérés durant l'année 2021 (2 703 m²), et 45 ont été reloués (2 441 m²). L'activité locative a été plus soutenue au deuxième semestre

(27 locations sur 45).

Le taux de rotation annuel des locataires, à 27%, augmente sensiblement de 6 points par rapport à 2020, année de contraintes sanitaires fortes.

Compte tenu du contexte sanitaire et de la durée de préavis d'un mois lors du départ d'un locataire, la durée moyenne de vacance d'un logement du patrimoine sur l'exercice est de 2,2 mois (1,3 mois en 2020).

Au total, au 31 décembre 2021, 12 logements sont à louer (717 m², soit 6% de la superficie totale), contre 9 en début d'année, représentant des loyers estimés à 119 K€ en rythme annuel. Toutefois, sur ces 12 logements, 1 a été reloué à effet sur janvier 2022, ramenant le stock réel à 11 (661 m²).

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine.

Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation physique s'élève à

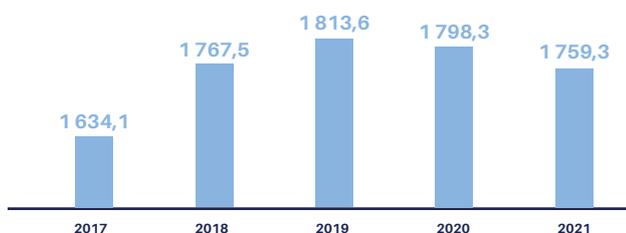
93,09% contre 95,25% à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 92,99% sur l'exercice (96,41% en 2020).

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 locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements (vacants pour travaux par exemple).

Au quatrième trimestre 2021, le taux d'occupation financier est de 92,95% contre 95,75% à la fin de l'année 2020. Il est en moyenne de 94,09% sur l'exercice (96,49% en 2020).

Les loyers facturés sur l'exercice 2021 s'établissent à 1 759 366 €, en diminution de 2% par rapport à 2020 (-39 K€) compte tenu de l'occupation moindre en moyenne. Ils sont néanmoins légèrement supérieurs de 0,3% à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2017 à 2021).

ÉVOLUTION DES LOYERS SUR 5 ANS (K€)



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice reste satisfaisant, eu égard le contexte économique et social, à 95,21% (94,83% en 2020). A ce sujet, il convient de noter qu'un tiers des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique. Des campagnes régulières sont effectuées pour inciter à opter pour ce mode de paiement.

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.

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 73 121 € (0,97 € par part), dont 19 604 €

dans 28 logements, soit en moyenne 700 € par logement (3 528 € pour 6 logements en 2020).

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 7 logements sont en cours d'instruction, pour un montant estimé de 3 079 €.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée pour atteindre en cumulée au 31 décembre 2021 la somme de 33 706 € couvrant 61 dossiers de logements et parkings (locataires présents ou partis).

Cette provision a diminué en valeur nette de 7 994 € comparée à celle du 31 décembre 2020. Une dotation complémentaire de 11 161 € et une reprise sur provision de 3 167 € ont été effectuées sur l'exercice.

Une action spécifique pour recouvrer ces sommes a été menée sur 13 créances d'un montant total de 6 265 €, par l'intermédiaire d'un cabinet spécialisé dans le recouvrement. Elle a permis d'obtenir 640 € sur l'exercice.

9 dossiers locatifs, dont 4 concernent des locataires partis, sont en procédure judiciaire pour une créance globale de 24 361 €, 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 1er avril 2020 à tous les logements potentiellement éligibles. Auparavant optionnel et souscrit au cas par cas, après étude de chaque nouveau dossier de locataire, il est désormais 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 2021, 164 baux en cours, représentant 80% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 32 329 € (32 982 € en 2020), soit 0,43 € par part et 1,83% de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 26 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 59 906 €, dont 49 417 € restent à recevoir de l'assureur à la clôture de l'exercice.

Les résultats et la distribution

Le résultat de l'exercice 2021 s'établit à 933 518 €, en diminution de - 227 K€ par rapport à 2020, impacté essentiellement par une contraction des loyers facturés (-39 K€) et un différentiel de reddition de charges négatif de - 82 K€. Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 15 € par part, à comparer à un résultat de 12,33 € par part. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 2,67 € par part. Le taux de distribution 2021 calculé sur le prix de souscription s'établit ainsi à 2,5%, et demeure remarquable pour une SCPI de type fiscal.

Le résultat de l'exercice s'établit à 933 518 €, en diminution de 20%, soit -227 K€, par rapport à l'exercice précédent, affecté essentiellement par une baisse des loyers encaissés et une hausse des charges immobilières non récupérables pour un total de - 78 K€, une hausse des travaux d'entretien de 33 K€ et des redevances de charges négatives sur exercices antérieures qui ont eu un impact différentiel négatif de 82 K€ par rapport à 2020.

Les revenus financiers sont inexistant, aucun placement n'étant effectué dans un contexte de taux sécurisés très faibles voire négatifs.

Le revenu courant mis en distribution au titre des 4 trimestres de l'exercice a été fixé à 3,75 € par part.

Au total, le revenu distribué en 2021, s'élève à 15,00 €, légèrement inférieur à 2020 (15,50 €).

Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 12,33 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 2,67 € par part, soit 201 937 € (17,8% du montant distribué).

Au 31 décembre 2021, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2021 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire à 28 680 €, soit 0,38 € par part. Il représente ainsi une réserve de 0,3 mois de dernière distribution courante.

Le taux de distribution 2021, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1er janvier 2021, est de 2,5% (hors avantage fiscal lié au dispositif Duflo).

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 2021, un associé bénéficie de la réduction d'impôt « Duflo » qui est de 11,40 € par part (dernière année de réduction en 2021 pour les associés ayant souscrit en 2013, et 2022 pour les souscriptions 2014).

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
2017	-	12,00	-	-	2,00%	1,85
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

(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 pondérée 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.

(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 31/12/2017	Société fermée	75 697	37 848 500	45 418 200
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

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 ⁽¹⁾
2017	37 848 500	-	75 697	1 105	-	-
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

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital est réparti entre 1 122 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. Au cours de l'exercice 2021, 3 parts ont été échangées pour un montant total de 1 656 €.

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".

Sur les quatre confrontations trimestrielles de l'exercice, 3 parts ont été échangées lors de la seule confrontation de décembre pour un montant total de 1 656 €.

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 15% par rapport à la valeur de réalisation de la société (586,40 €).

Au 31 décembre 2021, 355 parts sont en attente de vente (0 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.

La rémunération de la société de gestion reçue au titre de l'exercice 2021 est uniquement constituée de frais de dossiers relatifs à des successions.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	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
2017	-	-	0	0
2018	5	0,01%	27	127
2019	13	0,02%	82	560
2020	0	-	0	1 286
2021	3	0,00%	355	406

(1) Il s'agit du nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre

Comptes annuels et annexe

ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2021

En euros	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	Valeurs bilantielles 31/12/2021	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2021	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	40 994 980	44 290 000	40 994 980	43 460 000
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Provisions liées aux placements immobiliers	0	0	0	0
Titres financiers contrôlés	0	0	0	0
TOTAL I (Placements Immobiliers)	40 994 980	44 290 000	40 994 980	43 460 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
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...)	25 789	25 789	19 776	19 776
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	114 349	114 349	123 604	123 604
Autres créances	1 340 986	1 340 986	1 200 855	1 200 855
Provisions pour dépréciation des créances	-33 706	-33 706	-25 712	-25 712
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Autres disponibilités	661 069	661 069	810 318	810 318
TOTAL III	2 108 487	2 108 487	2 128 840	2 128 840
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	0	0	0	0
Dettes				
Dettes financières	-160 044	-160 044	-160 970	-160 970
Dettes d'exploitation	-852 906	-852 906	-681 192	-681 192
Dettes diverses	-996 760	-996 760	-985 964	-985 964
TOTAL IV	-2 009 710	-2 009 710	-1 828 125	-1 828 125
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
TOTAL V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	41 093 758		41 295 695	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾		44 388 778		43 760 715

(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 2021

	Situation de clôture 2020	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation de clôture 2021
Capital				
Capital souscrit	37 848 500		0	37 848 500
Capital en cours de souscription	0		0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	7 569 700		0	7 569 700
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-4 353 123		0	-4 353 123
Ecart de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	0		0	0
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	243 623	-13 005		230 618
Résultat en instance d'affectation				
Résultat de l'exercice	1 160 298	-1 160 298	933 518	933 518
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-1 173 304	1 173 304	-1 135 455	-1 135 455
TOTAL GENERAL	41 295 695	0	-201 937	41 093 758

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2022.

COMPTE DE RESULTAT

au 31 décembre 2021

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 759 366	1 798 342
Charges facturées	302 802	287 117
Produit des participations contrôlées	0	0
Produits annexes	20 461	59 928
Reprises de provisions pour gros entretiens	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	3 167	4 967
TOTAL I : Produits immobiliers	2 085 797	2 150 353
CHARGES IMMOBILIERES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-302 802	-287 117
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-73 121	-39 994
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	0
Autres charges immobilières	-454 080	-364 880
Dépréciation des créances douteuses	-11 161	-12 673
TOTAL II : Charges immobilières	-841 163	-704 664
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	1 244 633	1 445 690
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Reprise de provision pour créances douteuses	0	0
TOTAL I : Produits d'exploitation	0	0
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-251 706	-236 177
Charges d'exploitation de la société	-49 410	-39 823
Diverses charges d'exploitation	-10 000	-10 000
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-311 116	-286 000
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-311 116	-286 000

COMPTE DE RESULTAT

au 31 décembre 2021 (suite)

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
Produits financiers		
Autres produits financiers	0	0
TOTAL I : Produits financiers	0	0
Charges financières		
Autres charges financières	0	0
TOTAL II : Charges financières	0	0
Résultat financier C = (I-II)	0	0
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0	608
TOTAL I : Produits exceptionnels	0	608
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	0
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	608
Résultat net (A+B+C+D)	933 518	1 160 298

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.

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement économique complexe toujours affecté par la crise sanitaire mondiale.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires (le cas échéant).

À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers 2021 de la société est limité et une attention particulière est portée par le management sur le recouvrement des loyers.

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.

1 - 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.

2 - 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 12,00% toutes taxes comprises (10% hors taxes) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

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

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

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer

AC = arriéré de charges

- **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 5 367,34 € sur l'exercice.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. L'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats

en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES au 31 décembre 2021

	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	40 994 980	0	0	40 994 980
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0	0	0	0
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0
TOTAL	40 994 980	0	0	40 994 980

ACTIFS IMMOBILISÉS au 31 décembre 2021

	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'augmentation de Capital	0			0
Droits d'occupation	0			0
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	19 776			25 789
DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS VERSES	19 776	6 013	0	25 789
Total	19 776	6 013	0	25 789

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

Adresse	Localisation et Zonage Duflot ⁽¹⁾	Type ⁽²⁾	Surface en m ² habitables	Nombre de logements
CLAYE-SOUILLY (77) 14, rue de Paris	IDF - B1	M	593	5
SARTROUVILLE (78) 79-81, avenue Maurice Berteaux	IDF - A	Ap	434	7
SAINT-OUEN L'AUMONE (95) 4, rue Sainte Agnès	IDF - A	Ap	669	15
AULNAY-SOUS-BOIS (93) 5, avenue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	595	14
DRANCY (93) 81, avenue Henri Barbusse	IDF - A	Ap	833	18
MOUVAUX (59) 5-27, rue Régis Corselle	PR - B1	Ap	1 282	16
ANNEMASSE (74) 48, avenue de la Gare	PR - A	Ap	910	14
LE-PRE-SAINT-GERVAIS (93) 60-62, rue Danton	IDF - A bis	Ap	480	9
VILLEURBANNE (69) 4, rue Paul Kruger	PR - B1	Ap	364	7
MALAKOFF (92) 87, rue Louis Girard	IDF - A bis	Ap	792	16
LE-PRE-SAINT-GERVAIS (93) 14-16, rue Garibaldi	IDF - A bis	Ap	541	10
LE RAINCY (93) 8, rue de l'Eglise	IDF - A	Ap	451	7
SARTROUVILLE (78) 150, avenue Maurice Berteaux	IDF - A	Ap	687	12
NOISY-LE-SEC (93) 21-25, rue Anatole France	IDF - A	Ap	700	14
FRANCONVILLE (95) 71-73, rue de la Station	IDF - A	Ap	1 055	18
TOTAL			10 384	182

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

(2) Ap: Appartements

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

Date de livraison	Prix d'achat hors droits	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
24/06/2014	1 600 000		1 600 000	1 600 000
14/09/2015	1 713 114		1 713 114	1 713 114
18/07/2016	2 479 000		2 479 000	2 479 000
20/05/2015	2 492 868		2 492 868	2 492 868
12/07/2016	3 296 236		3 296 236	3 296 236
19/01/2015	3 624 648		3 624 648	3 624 648
08/10/2015	3 320 700		3 320 700	3 320 700
02/11/2016	2 684 920		2 684 920	2 684 920
27/01/2016	1 277 535		1 277 535	1 277 535
15/12/2016	4 321 296		4 321 296	4 321 296
08/09/2016	2 899 260	10 187	2 909 447	2 909 447
15/12/2015	1 937 580		1 937 580	1 937 580
29/12/2016	2 684 614		2 684 614	2 684 614
24/02/2017	2 821 800		2 821 800	2 821 800
10/02/2017	3 831 223		3 831 223	3 831 223
	40 984 793	10 187	40 994 980	40 994 980

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES

au 31 décembre 2021

Créances	31/12/2021	31/12/2020	Dettes	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires	114 349	123 604	Emprunt	0	0
Charges locatives	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	160 044	160 970
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	114 349	123 604	DETTES FINANCIÈRES	160 044	160 970
Créances fiscales	0	0	Locataires créditeurs	18 476	17 885
Fournisseurs débiteurs	0	0	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	1 339 330	1 198 305	Gérants	0	0
Autres débiteurs	1 656	2 550	Fournisseurs	834 355	663 307
AUTRES CREANCES	1 340 986	1 200 855	Dettes fiscales	75	0
Provisions pour locataires douteux	-33 706	-25 712	DETTES D'EXPLOITATION	852 906	681 192
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-33 706	-25 712	Autres dettes d'exploitation	673 406	636 251
			Associés	323 354	349 713
			DETTES DIVERSES	996 760	985 964
TOTAL GÉNÉRAL	1 421 629	1 298 746	TOTAL GÉNÉRAL	2 009 710	1 828 125

ÉTAT DES PROVISIONS

au 31 décembre 2021

	Au 31.12.2020	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31.12.2021
Provisions liées aux placements immobiliers					
Gros entretiens	0	0	0	0	0
Risques et charges	0	0	0	0	0
Créances douteuses	25 712	11 161	2 117	1 051	33 706
TOTAL	25 712	11 161	2 117	1 051	33 706

VENTILATION DES CHARGES

au 31 décembre 2021

	2021	2020
CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES		
Impôts & taxes non récupérables	184 532	188 781
Solde de charges de reddition	81 971	40 208
Charges sur locaux vacants	18 050	10 760
Travaux - Remise en état	73 121	39 994
Charges non récupérables	168 477	124 751
Pertes sur créances irrécouvrables	1 051	379
Dotations pour créances douteuses	11 161	12 673
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES	538 362	417 547
CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES		
Impôts & taxes diverses	33 730	34 304
Charges immobilières refacturables	268 489	252 096
Autres charges refacturables	582	718
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES	302 802	287 117
CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires Commissaires aux comptes	10 492	10 249
Honoraires Notaires	-	-
Honoraires Dépositaire	12 000	12 000
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	430	419
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Frais de cession des immeubles	-	-
Autres frais	26 488	17 155
Contribution Economique Territoriales	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	49 410	39 823
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Indemnisation du Conseil de surveillance	10 000	10 000
Charges diverses	-	(0)
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	10 000	10 000
COMMISSIONS VERSEES A LA SOCIETE DE GESTION		
Commissions Gestion Immobilière	251 706	236 177
Commissions sur arbitrages	-	-
Commissions de souscription	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION	251 706	236 177

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2021

En euros	31/12/2021	31/12/2020
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	143 414	825 226



Les autres informations

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

	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
REVENUS										
- Recettes locatives brutes	21,61	99,93%	23,78	97,79%	26,50	100,00%	24,55	99,94%	23,51	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	0,01	0,07%	0,53	2,20%	0,00	0,00%	0,01	0,04%	0,00	0,00%
TOTAL	21,62	100,00%	24,32	100,00%	26,50	100,00%	24,56	100,00%	23,51	100,00%
CHARGES										
- Commissions de gestion	2,91	13,46%	3,17	13,04%	3,34	12,62%	3,12	12,70%	3,33	14,14%
- Autres frais de gestion	0,45	2,08%	0,57	2,37%	0,69	2,61%	0,66	2,69%	0,78	3,35%
- Entretien du Patrimoine	0,24	1,11%	0,24	0,99%	0,24	0,92%	0,53	2,15%	0,97	4,10%
- Charges locatives non récupérables	4,74	21,90%	3,72	15,31%	3,47	13,09%	4,82	19,63%	6,00	25,52%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	8,33	38,54%	7,71	31,71%	7,74	29,24%	9,13	37,17%	11,07	47,10%
AMORTISSEMENTS NETS										
. Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
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	-0,06	-0,28%	0,27	1,13%	-0,18	-0,66%	0,10	0,41%	0,11	0,45%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	-0,06	-0,28%	0,27	1,13%	-0,18	-0,66%	0,10	0,41%	0,11	0,44%
TOTAL DES CHARGES	8,27	38,27%	7,99	32,82%	7,56	28,58%	9,23	37,58%	11,19	47,54%
RESULTAT COURANT	13,33	61,65%	16,33	67,16%	18,94	71,49%	15,33	62,43%	12,33	52,46%
Variation du report à nouveau	1,33	6,15%	0,93	3,84%	0,44	1,68%	-0,17	-0,67%	-2,67	-11,34%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	12,00	55,50%	15,40	63,32%	18,50	69,82%	15,50	63,12%	15,00	63,81%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	12,00	55,50%	15,40	63,32%	18,50	69,82%	15,50	63,12%	15,00	63,81%

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPEENNE AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITE

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. A ce titre aucune liquidité n'est assurée et aucun test de liquidité (« Stress test ») n'est réalisé.

LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DU FIA ET LES SYSTEMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GERER 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 REMUNERATIONS (AIFM)

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

Rémunérations fixes 2021 versées à l'ensemble des collaborateurs : 19 145 736 €

Rémunérations variables acquises au titre de 2021 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 76 087 760 €

L'effectif total en 2021 était de 288 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 2021, à 42 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2021 (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 :** 56 127 197 €
- **Autres personnels identifiés :** 9 204 171 €

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

EFFET DE LEVIER

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

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

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

Levier selon Méthode Brute = 98%
Levier selon Méthode Engagement = 100%

EXPERTS IMMOBILIERS

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

Expert en Evaluation
Responsabilité à hauteur de
CREDIT FONCIER EXPERTISE
23,5 M€ maximum

INFORMATIONS REQUISES PAR LE REGLEMENT UE 2020/852 DIT « TAXONOMIE »

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

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

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article 18 des statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur la gestion de la SCPI CILOGER HABITAT 4 au titre de l'exercice 2020.

Depuis le début de l'exercice 2021, 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.

Les réunions du Conseil de surveillance se sont tenues en distanciel ou en présentiel en fonction des contraintes sanitaires du moment. Ainsi, le Conseil de surveillance s'est réuni en mars 2021 en distanciel (conférence téléphonique ou visioconférence), les 23 novembre 2021 et 30 mars 2022 en présentiel. Cette dernière réunion avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

Les contraintes sanitaires n'ont toutefois pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et d'émettre 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.

Après le déclenchement de la crise COVID au début de l'année 2020 et une situation économique perturbée par les restrictions sanitaires et les confinements, les chiffres de l'économie française se sont redressés durant l'année 2021.

Les aides des pouvoirs publics en direction des ménages ainsi que la résilience du secteur résidentiel ont permis à notre SCPI de traverser cette période sans difficultés majeures.

Au moment où nous écrivons ce rapport, le premier trimestre 2022 est marqué par la guerre en Ukraine. Si les qualités intrinsèques du secteur résidentiel ne sont pas remises en cause, cette crise a déjà néanmoins des conséquences sur l'activité économique en France, et nous impose de rester prudents.

ÉVALUATION DU PATRIMOINE

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

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2021 font ressortir une valorisation de 44,3 M€, en progression de près de 2% par rapport à l'année 2020, soit un gain de valorisation de + plus de 0,83 M€.

La valeur vénale (ou de revente) de notre patrimoine est désormais, en théorie, supérieure de 8% à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements, alors que notre patrimoine a essentiellement été livré au cours des années 2015 et 2016.

Si la liquidation de notre SCPI est encore un peu lointaine (probablement en 2026), et sans en tirer de conclusion hâtive, c'est néanmoins un signal encourageant.

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

Les estimations précitées ne nous permettent pas encore de retrouver le prix de souscription mais le tangentent : la valeur de réalisation 2021 avoisine 586 € pour un prix de souscription à l'origine de 600 €.

Ce montant de 586 € est toutefois supérieur à ce qui a été investi dans l'immobilier puisque sur les 600 € versés il faut enlever la commission de souscription à l'achat de parts de 57 €, soit 543 € pour acquérir des immeubles.

Ce montant de 586 € n'intègre pas non plus l'avantage fiscal dont nous bénéficions (en tout 102,60 € de réduction d'impôt pour une part).

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

GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'exercice, 49 logements se sont libérés et 45 ont été reloués. Ainsi, au 31 décembre, 12 appartements sont vacants contre 8 en début d'année.

Le taux de rotation des locataires, à 27%, a retrouvé un niveau dans les standards du marché, après une année 2020 marqué par des confinements stricts et un taux de 21%.

Le taux d'occupation financier est en moyenne de 94,1% sur l'exercice, en diminution (96,5% en 2020 et 98% en 2019), et demeure satisfaisant. Nous continuons néanmoins de suivre les efforts entrepris par la Société de gestion en vue de l'améliorer.

On peut noter une diminution induite de 39 K€ des loyers facturés en 2021 qui s'établissent à 1 759 366 €, toutefois encore très légèrement supérieurs (0,3%) à la moyenne des exercices 2017 à 2021.

Le taux d'encaissement des loyers demeure quant à lui également à un bon niveau, à 95,2%, et s'améliore par rapport à 2020 (94,8%).

Par ailleurs, le recours systématique et pertinent à un système d'assurance de « loyers impayés » a été poursuivi durant l'exercice. Ceci sécurise en grande partie les flux locatifs, ce qui est un avantage substantiel eu égard au contexte.

Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 164 dossiers de locataires représentant une très large part du potentiel locatif de notre SCPI (80%). Durant l'année, 26 dossiers représentant 59 906 € ont été déclarés en sinistre à l'assureur, ce montant étant à comparer à celui des cotisations versées, qui est de 32 329 €.

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 provisionnés pour un montant cumulé encore faible de 34 K€ depuis le début de l'activité locative de notre SCPI, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc sur la distribution.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE ET DISTRIBUTION

Notre SCPI dégage un résultat de 933 517 €, soit 12,33 € par part, en diminution de - 227 K€ par rapport à 2020 . Plusieurs raisons principales expliquent cette variation négative :

- Des loyers facturés en contraction et corolaire, des charges immobilières non récupérables auprès des

locataires en hausse, qui ont eu un impact négatif de -78 K€,

- 2021 a pâti d'une reddition de charges afférente à 2019 négative de 62 K€, contrairement à 2020 qui avait bénéficié de redevances de charges positives de 20 K€,
- Des travaux d'entretien sur les immeubles (votées par les assemblées de copropriétés) qui a gonflé les charges de 33 K€ par rapport à 2020.

Le résultat par part s'établit donc à 12,33 € contre 15,33€ en 2020.

Le revenu distribué a été fixé à 15,00 € par part. La Société de gestion a donc fait le choix de puiser 2,67€ par part dans le report à nouveau afin de maintenir une distribution proche des années précédentes.

De fait, à la fin de l'exercice, il représente 0,38 € par part, soit 0,3 mois de distribution courante.

Il faut cependant noter qu'à ce niveau de distribution, le rendement de la part calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,50%, taux qui reste dans le haut de la fourchette pour une SCPI fiscale dans les conditions de marché actuelles.

Il convient de rappeler que chaque associé ayant souscrit des parts lors de l'augmentation de capital de CILOGER HABITAT 4 bénéficie d'une réduction d'impôt égale à 18% de 95% du montant de sa souscription, répartie sur neuf années. La réduction d'impôt est calculée sur la base de 95% du montant total de la souscription, soit 570 € multipliés par le nombre de parts souscrites.

Soit : $600 \text{ €} \times 95\% = 570 \text{ €} \Rightarrow 570 \text{ €} \times 18\% = 102,60 \text{ €} \Rightarrow 102,60 \text{ €} / 9 \text{ ans} = 11,40 \text{ €}$ de réduction d'impôt par an.

Pour conserver cet avantage fiscal, les associés doivent conserver leurs parts jusqu'à ce que tous les logements acquis par la SCPI aient été loués pendant au moins neuf ans, soit jusqu'au 12 mai 2026 sous peine de redressement fiscal.

MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, 3 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé, pour un prix vendeur de 500 € (prix acheteur de 552 €), décoté de 15% par rapport à la valeur de réalisation.

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance de notre SCPI était composé de 12 membres au 31 décembre 2021.

Nous vous indiquons que les mandats des 11 membres du Conseil de surveillance suivants arrivent à échéance à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2021 : Mesdames Sandrine KONTZ et Patricia GRISOT, et Messieurs Jean-Pierre BARBELIN, Patrick BETTIN, Christian BOUTHIE, Jean Luc BRONSART, Laurent GALIBERT, Patrick KONTZ, Georges PUIPIER, Aurélien ROL et la SCI AAAZ, Tous les membres sortants ont fait part de leur souhait de voir leur mandat renouvelé.

En raison de l'assiduité et implication dans leur mission, nous vous remercions de bien vouloir renouveler votre confiance aux membres du conseil.

Par ailleurs, la Société de gestion a enregistré deux autres candidatures.

A la date de rédaction du présent rapport, les mesures de restrictions de déplacements et de réunions ne sont plus en vigueur. Dès lors notre Assemblée Générale de juin devrait se tenir en présentiel.

Nous vous recommandons toutefois d'être particulièrement attentifs aux modalités de tenue de l'Assemblée Générale qui seront explicitées dans votre convocation.

Quoi qu'il en soit, 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.

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.

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

Pour le Conseil de surveillance
Jean-Pierre BARBELIN
Président du Conseil de surveillance

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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 2021, 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 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits. C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 «valeurs estimées» 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.

**Le Commissaire aux comptes
KPMG S.A.
Paris La Défense,
Pascal Lagand, Associé**

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

A 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 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 A 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 S.C.P.I. verse à la société de gestion AEW les rémunérations suivantes :

– **Une commission de souscription**, fixée à 8% hors taxes (9,60% toutes taxes comprises au taux de 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 2021, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de souscription.

– **Une commission de gestion**, fixée à 10% hors taxes (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 2021, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de €.251 706.

– **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 euros hors taxes. Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1er 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 calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

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

Le Commissaire aux comptes
KPMG S.A.
Paris La Défense,
Pascal Laqand, Associé



L'Assemblée Générale Ordinaire

du 24 juin 2022

L'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 2021.
- 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 Nomination de membres du Conseil de surveillance.
- 9 Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation.
- 10 Pouvoir aux fins de formalités.

LES RÉOLUTIONS

PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2021 tels qu'ils ont été présentés.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 933 517,51 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 230 617,81 €, forme un résultat distribuable de 1 164 135,32 € somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- À la distribution d'un dividende, une somme de : 1 135 455,00 € ;
- Au report à nouveau, une somme de : 28 680,32 €.

TROISIÈME RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

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 41 093 758 €, soit 542,87 € pour une part.

CINQUIÈME RÉOLUTION

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 44 388 778 €, soit 586,40 € pour une part.

SIXIÈME RÉOLUTION

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 52 483 172 €, soit 693,33 € pour une part.

SEPTIÈME RÉOLUTION

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 2021.

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

HUITIÈME RÉOLUTION

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 11 postes) 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 2024, les candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Elu	Non élu
AAZ SCI (R)			
BARBELIN Jean-Pierre (R)			
BETTIN Patrick (R)			
BOUTHIE Christian (R)			
BRONSART Jean-Luc (R)			
GALIBERT Laurent (R)			
GRISOT Patricia (R)			
KONTZ Patrick (R)			
KONTZ Sandrine (R)			
PUPIER Georges (R)			
ROL Aurélien (R)			
CABANIER Philippe (C)			
DUQUESNOIS Sylvain (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.

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, accepte la candidature de l'expert externe en évaluation BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 788 276 806, qui lui a été présentée par la Société de gestion. Il entrera en fonction le 1^{er} janvier 2022 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2026.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et, de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.

CILOGER HABITAT 4

Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 37 848 500 euros
793 761 263 RCS PARIS

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n° 14-13 en date du 25/07/2014.



AEW

Société de gestion de portefeuille
SAS au capital de 828 510 euros
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 :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03
service-clients@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

