

RAPPORT ANNUEL

M
2
2
2

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

**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 :

SCI AAAZ, 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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire :

KPMG SA,
représenté par Monsieur Pascal LAGAND

Suppléant :

SALUSTRO REYDEL,
représenté par Madame Béatrice DE BLAUWE

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

01

RAPPORT DE GESTION

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2023	6
Le patrimoine immobilier	8
Les résultats et la distribution	12
Le marché des parts	13

02

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	15
L'annexe aux comptes annuels	18

03

LES AUTRES INFORMATIONS

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	23
Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM »	24
Informations requises par le règlement UE 2020/852 dit « Taxonomie »	24

04

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

25

05

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

26

06

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

28

Le rapport sur les comptes annuels	28
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	30

07

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2024

31

Ordre du jour	31
Les résolutions	31

01 - RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL



Antoine BARBIÈRE
Directeur de la Division
Patrimoine - AEW

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 2023.

En 2022 et 2023, la croissance économique a connu un net ralentissement, 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.

Une politique de remontée brutale des taux d'intérêt a été décidée par les différentes institutions monétaires pour juguler l'inflation, active depuis l'invasion de l'Ukraine en février 2022. Ainsi, le taux moyen des nouveaux crédits immobiliers est passé de 1,12 % en janvier 2022 à 4,2 % fin 2023.

Conséquence, le ralentissement du marché de l'immobilier résidentiel amorcé au second semestre 2022 s'est accéléré en 2023. Ainsi, bien que le résidentiel continue d'être ciblé par les investisseurs, le volume total investi est en baisse de 50 % par rapport à 2022, passant de 5,6 Mds€ à 2,8 Mds€.

Même si le besoin de logements demeure élevé, l'environnement économique et financier induit un attentisme marqué des intervenants, un allongement des délais et des difficultés d'obtention de crédits, qui se traduisent en 2023 par un recul du nombre de transactions de 22 % pour l'ensemble de la France, à 875 000, soit la plus forte baisse annuelle des ventes depuis 50 ans.

Parallèlement, après quasiment une décennie de croissance soutenue, les prix des logements anciens, dont la progression s'était ralentie trimestre après trimestre en 2022, sont entrés en 2023 dans une période de baisse annuelle. Cette baisse est relativement disparate, que cela soit sous l'angle typologique ou géographique, avec par exemple des variations moyennes de -2 % pour l'ensemble de la France, -5 % pour l'Île-de-France et -7 % pour les appartements parisiens.

En 2024, la baisse des prix devrait se poursuivre, avec une moyenne estimée par la plupart des analystes autour de -4 %, toujours fortement disparate selon les localités. Néanmoins, l'année 2024 pourrait également être une année de stabilisation, voire de décrue, des taux d'intérêt, ce qui pourrait entraîner un contexte plus favorable pour le marché immobilier.

La flambée inflationniste a conduit la Banque centrale européenne à remonter ses taux directeurs avec une vigueur et une rapidité inédites. Cela a eu des répercussions substantielles sur le marché immobilier et par extension sur les fonds immobiliers non cotés tels que les SCPI et OPCI : fort ralentissement de la collecte et tensions sur les marchés secondaires à partir du 2^e trimestre, chute des investissements, baisse des valeurs d'expertises qui ont impacté les prix de souscription d'un tiers des SCPI.

La collecte brute des SCPI a ainsi atteint 7,7 Mds€ sur l'ensemble de l'année 2023, contre 11,63 Mds€ en 2022 (-34 %). Elle est dominée à environ 42 % par les SCPI diversifiées. Suivent ensuite les SCPI à prépondérance bureaux pour 33 %, puis santé/éducation pour 13 %, logistique pour 5 %, commerce pour 4 %, résidentiel à 2 % et hôtels/tourisme/loisirs pour 1 %.

Cette collecte doit par ailleurs être relativisée par une décollecte plus conséquente qu'à la normale. Affectées par un ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, les SCPI ont globalement été confrontées à une hausse des demandes de rachats qui s'est accentuée au second semestre, entraînant un recul des souscriptions nettes.

Ainsi, compte tenu des retraits de l'année (2 Mds€), la collecte nette annuelle des SCPI est ramenée à 5,7 Mds€, contre 10,2 Mds€ en 2022 (-44 %).

Au 31 décembre, la valeur des parts en attente de retrait s'élève à 2,1 Mds€, concentrée sur près de la moitié des SCPI du marché. Cela représente 2,3 % de la capitalisation nationale, à comparer à une moyenne historique de l'ordre de 0,2 %.

Quant aux OPCI, la tendance de fin 2022 s'est confirmée en 2023 avec l'entrée en décollecte dès le 1^{er} trimestre. Le total de la décollecte avoisine les 3 Mds€, avec une accélération du phénomène au fil des trimestres. De fait, la capitalisation des OPCI s'établit à 15,3 Mds€ à fin 2023, en recul de 25 % par rapport au début de l'année.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 105,4 Mds€ (110 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à 90,1 Mds€.

En 2023, dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques, géopolitiques et sociaux, les faits marquants concernant CILOGER HABITAT 4 sont les suivants :

Les expertises du patrimoine, en bloc et occupé, réalisées à la fin de l'année 2023 font ressortir une valorisation de 42,2 M€, soit une baisse de 6 % (-2,9 M€) par rapport à 2022, globalement cohérente avec l'évolution du marché national.

La valeur d'expertise totale hors droits du patrimoine retrouve ainsi un niveau comparable à 2019, mais elle reste néanmoins supérieure de 3 % 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 : 40 congés ont été réceptionnés et 41 logements reloués. Au 31 décembre 2023, 5 logements sont à louer contre 6 en début d'année. Le montant des loyers facturés a progressé de 43 k€ (+2 %) par rapport à 2022 et est supérieur de 2 % à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2019 à 2023).

Dans un environnement toujours marqué par des incertitudes liées à une inflation certes en voie de décélération mais qui reste élevée, ainsi qu'à une instabilité géopolitique persistante, le taux d'encaissement des loyers, proche de 97 %, reste très satisfaisant.

Le résultat de l'exercice 2023 s'établit à 1 095 403 €, en augmentation de 28 k€ par rapport à 2022. Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 13,80 € par part, à comparer à un résultat de 14,47 € par part. Le report à nouveau (réserves), à 1,35 € par part, représente en fin d'exercice 1,2 mois de distribution courante.

Le taux de distribution 2023 calculé sur le prix de souscription, stable à 2,3 %, demeure notable pour une SCPI de type fiscal.



LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2023

Chiffres clés

Date de création :
13 juin 2013

Terme statutaire :
18 juin 2028

Nombre d'associés :
1 134

Nombre de parts :
75 697

Capitaux collectés :
45 418 200 €

Valeur de réalisation :
42 372 092 €
(soit 559,76 € /part)

Revenu brut 2023
distribué par part :
13,80 €

Patrimoine

Nombre de logements :
182

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

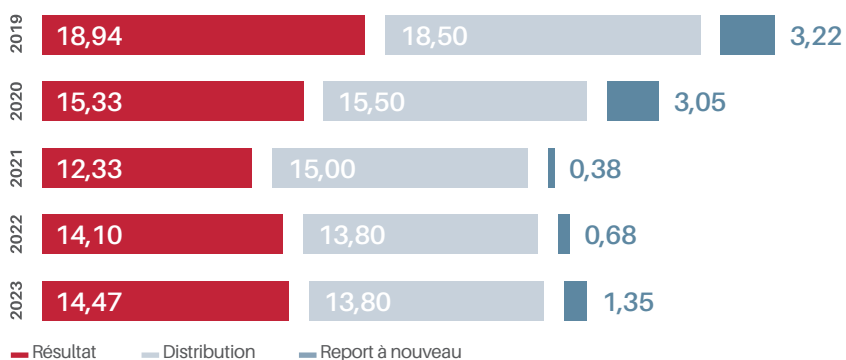




Valeurs significatives

En euros	Global	Par part	Variation 2023/2022
Valeur comptable	41 167 072	543,84	0,12 %
Valeur vénale/expertise	42 200 000	557,49	-6,41 %
Valeur de réalisation	42 372 092	559,76	-6,28 %
Valeur de reconstitution	50 092 801	661,75	-6,29 %

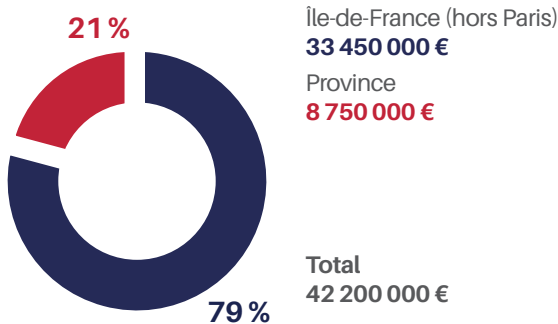
Résultat, revenu distribué et report à nouveau (en €/part depuis 5 ans)



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

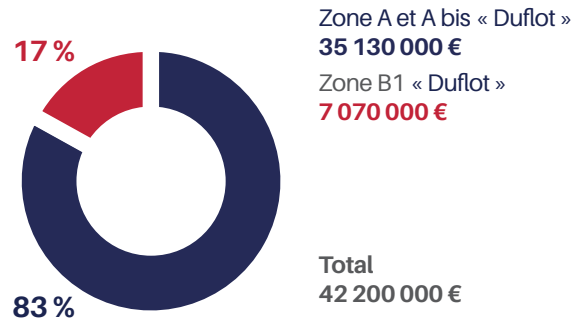
Répartition géographique du patrimoine (en % de la valeur vénale)

Le patrimoine de CILOGER HABITAT 4 est réparti en valeur vénale à 79 % en région parisienne et à 21 % en province.



En matière de zonage, toujours en valeur vénale, le patrimoine est réparti à 83 % en zones A et A bis « Duflot » et à 17 % en zone B1 « Duflot ».

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



Les logements sont tous a minima 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 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	45 418 200	-	45 418 200
- Commissions de souscription	-4 353 123	-	-4 353 123
- Achat d'immeubles	-40 994 980	-	-40 994 980
= Sommes restant à investir	70 097	-	70 097

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.

Chaque actif immobilier de la SCPI a été valorisé selon les méthodes Capitalisation des revenus/Comparaison directe, 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)	42 200 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	40 994 980	-	-
Autres éléments d'actifs	172 092	172 092	172 092
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	42 200 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	45 111 800
Commission de souscription théorique	-	-	4 808 909
Total global	41 167 072	42 372 092	50 092 801
Nombre de parts	75 697	75 697	75 697
Total en euros ramené à une part	543,84	559,76	661,75

La valeur de réalisation s'établit à 559,76 € par part, inférieure de 7 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 661,75 € par part, supérieure de 10 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 2 juin 2014 a ratifié la nomination par la Société de gestion de SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion.



État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2023

	Prix de revient au 31/12/2023 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2023 en euros	Écart expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2023 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2022 en euros	Variation hors droits 2023/2022 en %
Île-de-France (hors Paris)	32 772 097	33 450 000	2,1	35 758 050	36 030 000	-7,2
Province	8 222 883	8 750 000	6,4	9 353 750	9 060 000	-3,4
Totaux	40 994 980	42 200 000	3	45 111 800	45 090 000	-6

Au 31 décembre 2023, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives s'établit à 42 200 000 €, en diminution de 6 % (-2,9 M€) par rapport à l'exercice précédent.

Cette contraction de valeur, qui s'explique par l'augmentation des taux de rendement de marché retenus et des décotes pour vente en bloc appliquées par les experts qui ont sensiblement augmenté par rapport à l'année précédente (13 % en moyenne par immeuble, contre 5 % à 8 % en moyenne en 2022), est globalement relativement cohérente avec le marché national.

Rappelons 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...).

Les 15 sites expertisés enregistrent des variations négatives dans des proportions diverses :

- 4 enregistrent une variation de valeur comprise entre -1 % et -3 % ;
- 5 enregistrent une variation de valeur comprise entre -5 % et -6 % ;
- 4 enregistrent une variation de valeur comprise entre -7 % et -9 % ;
- 2 enregistrent une variation de valeur comprise entre -11 % et -13 %.

La valeur d'expertise totale hors droits du patrimoine retrouve un niveau comparable à 2019, mais elle reste supérieure de 3 % à son prix de revient.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives, à 45 111 800 €, est supérieure de 10 % au 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 +3 %.

La gestion immobilière

L'activité locative a été soutenue durant l'exercice : 40 congés ont été réceptionnés et 41 logements reloués. Au 31 décembre 2023, 5 logements sont à louer contre 6 en début d'année. Le montant des loyers facturés a progressé de 43 k€ (+2 %) par rapport à 2022 et est supérieur de 2 % à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2019 à 2023). Dans un environnement toujours marqué par des incertitudes liées à une inflation certes en voie de décélération mais qui reste élevée, ainsi qu'à une instabilité géopolitique persistante, le taux d'encaissement des loyers, proche de 97 %, reste très satisfaisant.

40 logements de CILOGER HABITAT 4 ont été libérés durant l'année 2023 (2 323 m²) et 41 ont été reloués (2 286 m²). L'activité locative a été plus active au premier semestre (respectivement 26 et 15 locations).

Le taux de rotation annuel des locataires, à 22 %, augmente de 3 points par rapport à 2022 mais reste nettement inférieur à la période post-Covid (27 % en 2021).

Au total, au 31 décembre 2023, 5 logements sont à louer (328 m², soit 3 % de la superficie totale), contre 6 en début d'année, représentant des loyers estimés à 64 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 2,4 mois (2,7 mois en 2022).

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.

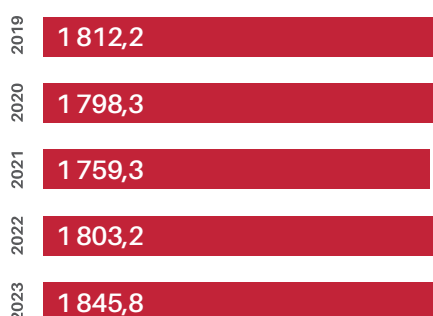
Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation physique s'élève à 96,84 % contre 97,20 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 94,63 % sur l'exercice (95,30 % en 2022).

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 2023, le taux d'occupation financier est de 96,71 % contre 97,47 % à la fin de l'année 2022. Il est en moyenne de 94,24 % sur l'exercice (94,89 % en 2022).

Les loyers facturés sur l'exercice 2023 s'établissent à 1 845 820 €, en progression de 2 % par rapport à 2022 (+43 k€). Ils sont également supérieurs de 2 % à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2019 à 2023).

Évolution des loyers facturés sur 5 ans (en k€)



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est très satisfaisant, eu égard au contexte économique et social, à 96,60 % (92,83 % en 2022). À ce sujet, il convient de noter que près de 30 % des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique. Des campagnes régulières sont effectuées pour inciter à adopter ce mode de paiement, qui ne peut être qu'une option.

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 97 144 € (1,28 € par part) dont 46 542 € (0,61 € par part) dans 36 logements, soit une moyenne de 1 292 € par logements (25 020 € dans 23 logements en 2022).

Deux déclarations en dommage ouvrage pour des infiltrations d'eau ont été effectuées sur 2 appartements. Après expertises, les travaux correctifs ont été réalisés et les logements sont loués.

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 10 logements ont donc été déposées, dont 1 298 € pour un logement perçus durant l'exercice.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2023 pour atteindre en cumulé la somme de 33 564 €, couvrant 39 dossiers de logements et parkings (locataires présents ou partis).

Cette provision a diminué en valeur nette de 20 694 €, comparée à celle du 31 décembre 2022 (54 258 €). Une dotation complémentaire de 10 743 € et une reprise sur provision de 31 437 € ont été effectuées sur l'exercice. Ce montant recouvre en partie les redevances de charges facturées aux locataires partis.

6 dossiers locatifs sont en procédure judiciaire pour une créance globale de 21 248 €, provisionnée intégralement en créances douteuses (67 % de la créance concerne des locataires partis).

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 2023, 173 baux en cours, représentant 88 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 34 094 € (33 494 € en 2022), soit 0,45 € par part et 1,85 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI).

Les impayés de 7 locataires (5 présents et 2 partis) ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 35 844 € qui a été perçue.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2023 s'établit à 1 095 403 €, en augmentation de 28 k€ par rapport à 2022. Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 13,80 € par part, à comparer à un résultat de 14,47 € par part. Le report à nouveau (réserves), à 1,35 € par part, représente en fin d'exercice 1,2 mois de distribution courante. Le taux de distribution 2023 calculé sur le prix de souscription, stable à 2,3 %, demeure notable pour une SCPI de type fiscal.

Le résultat de l'exercice s'établit à 1 095 403 €, en augmentation de 3 % par rapport à 2022 (+28 k€), impulsé notamment par l'augmentation des loyers facturés (+43 k€).

Dans un contexte de taux de placement sécurisé qui sont redevenus positifs, les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie, inexistantes voire négatifs entre les années 2017 et 2022, s'élèvent à 11 356 €.

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 14,47 €. Le report à nouveau a donc été abondé à hauteur de 0,67 € par part, soit 50 785 € au total.

Au 31 décembre 2023, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire à 101 995 €, soit 1,35 € par part. Il représente ainsi une réserve de 1,2 mois de dernière distribution courante.

Le taux de distribution 2023, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2023, est resté stable sur un an à 2,30 %.

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.

Les années 2021 et 2022 étaient les dernières années au titre desquelles un associé ayant respectivement souscrit en 2013 et 2014 pouvait bénéficier de la réduction d'impôt « Duflot » pour sa souscription de parts.

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
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
2023	-	13,80	-	2,50 %	2,30 %	1,35

(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 31/12/2019	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
Au 31/12/2023	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⁾
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
2023	37 848 500	-	75 697	1 134	-	-

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital est réparti entre 1 134 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 2023, aucune part n'a été échangée. Par conséquent, aucun prix d'exécution n'a été fixé.

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

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. 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 ».

En l'absence d'ordre d'achat sur les registres, aucun prix d'exécution n'a été déterminé lors des confrontations de mars, juin, septembre et décembre 2023.

Le dernier prix d'exécution, de 550,00 €, date des échanges de mars 2022.

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.

Au 31 décembre 2023, 160 parts sont en attente de vente (100 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 2023 est uniquement constituée de frais de dossiers relatifs à des successions.

L'évolution des conditions de cessions

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la Société de gestion sur les cessions en € HT
2019	13	0,02 %	82	560
2020	0	-	0	1 286
2021	3	0 %	355	406
2022	1	0 %	100	353
2023	0	0 %	160	720

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



02 - COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2023 (en €)

État du patrimoine	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2023	Valeurs bilantielles 31/12/2022	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2022
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	40 994 980	42 200 000	40 994 980	45 090 000
Total I : Placements immobiliers	40 994 980	42 200 000	40 994 980	45 090 000
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...)	43 006	43 006	32 852	32 852
Créances				
Locataires et comptes rattachés	208 108	208 108	164 902	164 902
Autres créances	2 366 861	2 366 861	1 785 126	1 785 126
Provisions pour dépréciation des créances	-33 564	-33 564	-54 258	-54 258
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	679 965	679 965	587 096	587 096
Total III	3 264 376	3 264 376	2 515 719	2 515 719
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-169 319	-169 319	-165 399	-165 399
Dettes d'exploitation	-1 456 174	-1 456 174	-1 053 753	-1 053 753
Dettes diverses	-1 466 791	-1 466 791	-1 175 260	-1 175 260
Total IV	-3 092 284	-3 092 284	-2 394 412	-2 394 412
Comptes de régularisation actif et passif	0	0	0	0
Total V	0	0	0	0
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	41 167 072	-	41 116 287	-
Valeur estimée du patrimoine ⁽²⁾	-	42 372 092	-	45 211 307

(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 2023 (en €)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2022	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture 2023
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	28 680	22 529	-	51 210
Résultat de l'exercice	1 067 148	-1 067 148	1 095 404	1 095 404
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-1 044 619	1 044 619	-1 044 619	-1 044 619
Total général	41 116 287	0	50 785	41 167 072

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2024.



Le compte de résultat au 31 décembre 2023 (en €)

Compte de résultat	Exercice 2023 31/12/2023	Exercice 2022 31/12/2022
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 845 821	1 803 265
Charges facturées	310 008	313 869
Produits annexes	6 960	9 333
Reprises de provisions pour créances douteuses	31 437	12 331
Total I : Produits immobiliers	2 194 226	2 138 798
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-310 008	-313 869
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-97 144	-54 234
Autres charges immobilières	-369 803	-359 787
Dépréciation des créances douteuses	-10 743	-32 883
Total II : Charges immobilières	-787 698	-760 774
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	1 406 528	1 378 025
Produits d'exploitation	0	0
Total I : Produits d'exploitation	0	0
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-257 817	-251 795
Charges d'exploitation de la Société	-51 164	-49 082
Diverses charges d'exploitation	-13 500	-10 000
Total II : Charges d'exploitation	-322 480	-310 877
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-322 480	-310 877
Produits financiers		
Autres produits financiers	11 356	0
Total I : Produits financiers	11 356	0
Charges financières		
Total II : Charges financières	0	0
Résultat financier C = (I-II)	11 356	0
Produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	0
Résultat net (A+B+C+D)	1 095 404	1 067 148

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.

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 locative », 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 justificatif, s'élève à 9 003,61 € sur l'exercice.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2023 (en €)

	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

Actifs immobilisés au 31 décembre 2023 (en €)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations financières	32 852	-	-	43 006
Dépôts et cautionnements versés	32 852	10 153	0	43 006
Total	32 852	10 153	0	43 006



Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2023

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 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	Nombre de logements	Date de livraison	Prix d'achat hors droits	Travaux	Prix de revient 2023	Prix de revient 2022
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 : Île-de-France (hors Paris) / PR : Province / A - A bis - B1 : zones « Duflot ».

(2) Ap : Appartements / M : Maisons.

État des créances et des dettes au 31 décembre 2023 (en €)

Créances	31/12/2023	31/12/2022	Dettes	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires	208 108	164 902	Dépôts reçus	169 319	165 399
Locataires et comptes rattachés	208 108	164 902	Dettes financières	169 319	165 399
Syndics	2 365 617	1 782 584	Locataires créditeurs	16 934	13 772
Autres débiteurs	1 244	2 542	Fournisseurs	1 439 215	1 039 956
			Dettes fiscales	25	25
Autres créances	2 366 861	1 785 126	Dettes d'exploitation	1 456 174	1 053 753
Provisions pour locataires douteux	-33 564	-54 258	Autres dettes d'exploitation	1 152 606	870 860
			Associés	314 185	304 400
Provisions pour dépréciation des créances	-33 564	-54 258	Dettes diverses	1 466 791	1 175 260
Total général	2 541 406	1 895 770	Total général	3 092 284	2 394 412

État des provisions au 31 décembre 2023

Provisions	Au 31/12/2022	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2023
Provisions liées aux placements immobiliers					
Créances douteuses	54 258	10 743	31 437	0	33 564
Total	54 258	10 743	31 437	0	33 564

Ventilation des charges au 31 décembre 2023 (en €)

Charges immobilières non récupérables	2023	2022
Impôts & taxes non récupérables	198 179	192 015
Solde de charges de reddition	3 543	27 360
Charges sur locaux vacants	14 137	12 102
Travaux - Remise en état	97 144	54 234
Charges non récupérables	153 945	127 344
Pertes sur créances irrécouvrables	-	965
Dotations pour créances douteuses	10 743	32 883
Total des charges immobilières non récupérables	477 690	446 904

Charges immobilières récupérables	2023	2022
Impôts & taxes diverses	38 281	36 694
Charges immobilières refacturables	271 421	276 912
Autres charges refacturables	305	264
Total des charges immobilières récupérables	310 008	313 869

Charges d'exploitation	2023	2022
Honoraires Commissaires aux comptes	11 635	11 093
Honoraires Dépositaire	12 000	12 000
Cotisations	1 104	428
Autres frais	26 425	25 561
Total des honoraires & autres frais	51 164	49 082

Diverses charges d'exploitation	2023	2022
Indemnisation du Conseil de surveillance	13 500	10 000
Total diverses charges d'exploitation	13 500	10 000

Commissions versées à la Société de gestion	2023	2022
Commission de gestion	257 817	251 795
Total des commissions de la Société de gestion	257 817	251 795

Engagements hors bilan 2023 (en €)

	31/12/2023	31/12/2022
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	43 657	131 995



03 - LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	26,50	100 %	24,55	99,94 %	23,51	100,00 %	23,95	100,00 %	24,48	99,39 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,15	0,61 %
Produits divers	0,00	0,00 %	0,01	0,04 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Total	26,50	100,00 %	24,56	100,00 %	23,51	100,00 %	23,95	100,00 %	24,63	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	3,34	12,62 %	3,12	12,70 %	3,33	14,14 %	3,33	13,89 %	3,41	13,83 %
Autres frais de gestion	0,69	2,61 %	0,66	2,69 %	0,78	3,35 %	0,78	3,26 %	0,85	3,48 %
Entretien du patrimoine	0,24	0,92 %	0,53	2,15 %	0,97	4,10 %	0,72	3,00 %	1,28	5,21 %
Charges locatives non récupérables	3,47	13,09 %	4,82	19,63 %	6,00	25,52 %	4,75	19,85 %	4,89	19,83 %
Sous-total charges externes	7,74	29,24 %	9,13	37,17 %	11,07	47,10 %	9,58	40,00 %	10,43	42,35 %
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	-0,18	-0,66 %	0,10	0,41 %	0,11	0,45 %	0,27	1,13 %	-0,27	-1,11 %
Sous-total charges internes	-0,18	-0,66 %	0,10	0,41 %	0,11	0,44 %	0,27	1,13 %	-0,27	-1,11 %
Total des charges	7,56	28,58 %	9,23	37,58 %	11,19	47,54 %	9,85	41,13 %	10,16	41,24 %
Résultat courant	18,94	71,49 %	15,33	62,43 %	12,33	52,46 %	14,10	58,87 %	14,47	58,76 %
Variation du report à nouveau	0,44	1,68 %	-0,17	-0,67 %	-2,67	-11,34 %	0,30	1,24 %	0,67	2,74 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	18,50	69,82 %	15,50	63,12 %	15,00	63,81 %	13,80	57,63 %	13,80	56,03 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	18,50	69,82 %	15,50	63,12 %	15,00	63,81 %	13,80	57,63 %	13,78	55,95 %

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 2023 versées à l'ensemble des collaborateurs : 21 933 945 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2023 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 142 896 €.

L'effectif total en 2023 était de 314 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 2023 à 26 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2023 (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 : 4 836 875 € ;
- autres personnels identifiés : 850 692 €.

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 méthode brute	=	104 %
Levier selon méthode engagement	=	106 %

Experts immobiliers

Les experts immobiliers des 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

INFORMATIONS REQUISES PAR LE RÈGLEMENT 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.

04 - 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 contrôle repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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.



05 - 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 2023.

Depuis le début de l'exercice 2023, 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 le 30 mars 2023, le 14 décembre 2023 et le 26 mars 2024.

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.

Dans un environnement géopolitique tendu et de taux d'intérêt élevés, les marchés immobiliers, qu'ils soient résidentiels ou d'entreprise, ont été fortement perturbés en 2023, avec notamment un ralentissement brutal des volumes d'investissement dans l'attente d'une baisse des prix par les vendeurs et un ajustement concomitant des valorisations.

Néanmoins, les premiers mois de 2024 reflètent des chiffres de l'inflation qui semblent s'approcher des objectifs des banques centrales. Le maintien des taux directeurs à des niveaux élevés pesant sur les économies, il est probable que les principales banques centrales réduisent leurs taux d'intérêt, même si le calendrier de cette baisse donne lieu à des opinions divergentes.

Un certain nombre de signaux laissent espérer une baisse des taux d'emprunt au second semestre 2024 et surtout en 2025, ce qui pourrait entraîner un contexte plus favorable pour le marché immobilier résidentiel.

Quoi qu'il en soit, la première baisse des taux annoncera probablement le début d'une nouvelle phase du cycle économique et par là même immobilier.

Évaluation du patrimoine

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2023 font ressortir une valorisation de 42,2 M€, en contraction de 6 % par rapport à l'année 2022, soit un différentiel de valeur de -2,9 M€.

Cette contraction, qui n'est pas atypique par rapport à ce que l'on peut observer au niveau national, est liée à des facteurs exogènes et non à la qualité de notre patrimoine.

La valeur vénale (ou de revente) de notre patrimoine demeure, en théorie, supérieure de 3 % à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements, alors que notre SCPI a pris livraison en février 2017 des derniers logements construits.

La valeur de réalisation de notre SCPI au 31 décembre 2023, fondée sur ces expertises de ventes en bloc et occupées des logements, avoisine 560 €, donc inférieure au 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, c'est-à-dire très probablement au-delà de 2028.

À cet égard, rappelons que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

Rappelons également 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, 40 logements se sont libérés (34 en 2022 et 49 en 2021) et 41 ont été reloués.

Au 31 décembre 2023, le nombre d'appartements loués est de 177 sur 182 (176 fin 2022), soit 97 % du nombre de logements.

Après 27 % en 2021 et 19 % en 2022, le taux de rotation des locataires de notre SCPI retrouve un niveau relativement standard à 22 %.

Les loyers facturés en 2023 s'établissent à 1 845 820 €, en augmentation de 43 k€ par rapport à l'année précédente.

Le taux d'occupation financier est relativement stable en moyenne, 94,2 % sur l'exercice, 94,9 % en 2022 et 94,1 % en 2021. Il reflète la qualité de notre patrimoine.

Le taux d'encaissement annuel des loyers, proche de 97 %, progresse de près de 4 points et demeure tout à fait satisfaisant.

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 173 baux en cours, représentant 88 % du potentiel locatif annuel de notre SCPI. Durant l'année, 7 dossiers représentant 35 844 € ont été déclarés en sinistre à l'assureur, ce montant étant à comparer à celui des cotisations versées à l'assureur, qui est de 34 094 €.

Pour les logements non couverts par la GLL, 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 modérés eu égard au nombre de locataires et provisionnés pour 33 564 €, 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 1 095 403 €, en progression de 3 % (+28 k€) par rapport à 2022, trouvant notamment son origine dans l'augmentation des loyers facturés.

Le revenu distribué 2023 a été fixé à 13,80 € par part (identique à 2022), pour un résultat de 14,47 € par part. Le différentiel sera porté en report à nouveau (réserves). Au 31 décembre 2023, ce dernier s'établit ainsi, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 1,35 € 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, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire organisé.

Au 31 décembre, 160 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.

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

Patrick Bettin

Président du Conseil de surveillance



06 - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 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 et indirectement 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. 821-55 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 S.A.

Pascal LAGAND

Associé



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

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 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 2023, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de souscription ;

- une **commission de gestion**, fixée à 10 % hors taxes 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 2023, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 257 816,81 € ;

- 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. 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 calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

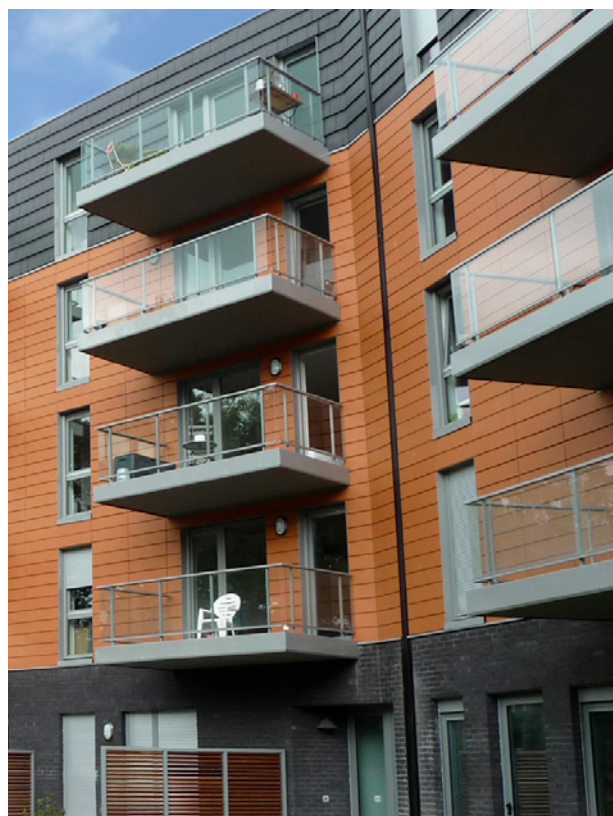
Cette convention est sans impact sur les comptes de votre SCPI.

Paris-La Défense

KPMG S.A.

Pascal LAGAND

Associé



07 - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2024

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 2023.
- 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 > 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 2023 tels qu'ils ont été présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 1 095 403,79 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 51 209,66 €, forme un résultat distribuable de 1 146 613,45 €, 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 101 994,85 €.

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 41 167 072 €, soit 543,84 € 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 42 372 092 €, soit 559,76 € 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 50 092 801 €, soit 661,75 € 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 2023.

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 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° 14-13 en date du 25 juillet 2014.



Société de gestion de portefeuille

SAS au capital de 2 328 510 €
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:

