

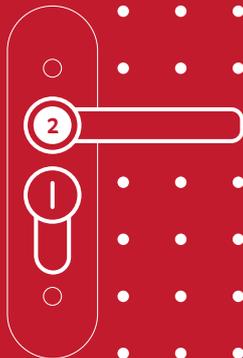
RAPPORT
ANNUEL :
19



CILOGER
HABITAT 4

SCPI DE LOGEMENTS
DE TYPE "DUFLOT"





ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW CILOGER

Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 €
329 255 046 RCS 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 "Directive européenne AIFM"

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

PRÉSIDENT
Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS
Madame Isabelle ROSSIGNOL
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 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**
CRÉDIT FONCIER EXPERTISE

DÉPOSITAIRE
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE



ÉDITORIAL 4

RAPPORT DE GESTION

Chiffres clés au 31 décembre 2019	6
Valeurs significatives	6
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	10
Le marché des parts	10

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	12
L'annexe aux comptes annuels	15

3

LES AUTRES INFORMATIONS

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	20
Informations complémentaires issues de la "Directive européenne AIFM"	20

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW CILOGER	21
--	----

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	22
---	----

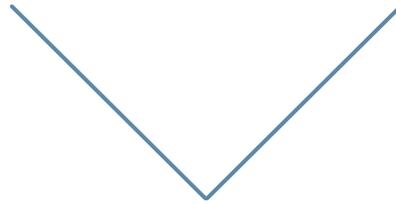
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels	24
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	26

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 17 JUILLET 2020

Ordre du jour	27
Les résolutions	27

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 2019.

En décembre 2019, les taux d'emprunt (hors assurances) ont baissé de nouveau pour atteindre 1,13 %. Les taux d'intérêt réels n'ont jamais été aussi bas depuis le début des années 2000. En parallèle, la durée moyenne des prêts accordés n'a jamais atteint un niveau aussi élevé (229 mois, soit 19 années).

Cette conjoncture, qui ouvre le crédit à plus de personnes, permet aux crédits nouveaux à l'habitat d'avoir atteint 25 Mds€ en 2019, contre 18 Mds€ en 2018 et 16 Mds€ en 2017.

L'année 2019 a ainsi généré un nombre record de 1,06 million de transactions sur l'immobilier résidentiel ancien, en hausse de 10 % par rapport à 2018, animée par les primo-accédants qui représentent près de la moitié des transactions.

L'indice des prix des logements anciens établi par l'INSEE et les Notaires a augmenté de 3,7 % en 2019, après 3,2 % en 2018 et 3,1 % en 2017. La hausse, comme c'est le cas depuis 2017, est par ailleurs beaucoup plus marquée pour les appartements (+5,2 %) que pour les maisons (2,6 %).

En Île-de-France, les prix sont restés dynamiques avec une hausse de 3,9 % sur un an, plus prononcée à Paris (+6,6 %) où le prix moyen a atteint un record à 10 175 €/m². Hors le cas particulier de Paris, l'augmentation du prix des logements anciens est de 2,6 %.

En province, la hausse des prix s'est accentuée, à 3,6 %. Comme pour l'Île-de-France, ce sont les prix des appartements qui sont les plus dynamiques (+4,9 % sur l'année), même si ceux des maisons ont également augmenté de façon soutenue (+3,1 %).

D'une manière générale, si l'évolution a été plus marquée en Île-de-France et dans la plupart des grandes métropoles régionales qu'en province, le prix moyen hexagonal du mètre carré, à 2 632 € (+2,2 % sur un an), masque de fortes disparités entre d'une part Paris, la région parisienne et les grandes villes attractives de province qui tirent le marché vers le haut, et d'autre part le reste des territoires.

Du fait du rapprochement des taux de rendement bureaux, commerces et résidentiel, les investisseurs institutionnels ont cherché à augmenter leur allocation en immobilier résidentiel pour diversifier leur portefeuille et bénéficier de rendements locatifs sécurisés et moins corrélés avec les cycles économiques. Le taux prime en résidentiel se situe ainsi à 2,4 % à Paris et à 3,9 % en région.

À la clôture de l'exercice 2019, la politique monétaire accommodante de la Banque Centrale Européenne laissait augurer un maintien à un niveau bas des taux d'intérêt en 2020, et donc un soutien aux prix immobiliers.

Cependant, dès le début de l'année 2020, deux facteurs susceptibles de contrarier les prévisions étaient identifiés. Pour ce qui concerne l'offre, une pénurie de biens pourrait naître dans les villes dynamiques où il deviendrait plus difficile d'acquérir. En ce qui concerne la demande, le Haut Conseil de Stabilité Financière et la Banque de France, craignant un risque de surcharge en capital des emprunteurs, ont demandé aux établissements bancaires d'octroyer les crédits avec plus de prudence.



Dans un contexte de taux bas, l'attractivité des SCPI a persisté en 2019, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. En effet, avec un total de collecte nette de 8,6 Mds€, les SCPI ont établi un nouveau record historique depuis leur création il y a une quarantaine d'années. La collecte a augmenté de 68 % par rapport à 2018, qui avait été une année de pause, et de 36 % par rapport à 2017, année du précédent record (6,3 Mds€).

Les SCPI de bureaux, avec 4,4 Mds€, ont à nouveau largement dominé la collecte (51 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 2,3 Mds€ (26 %), les SCPI spécialisées pour 1,2 Md€ (14 %), et les SCPI de commerces pour 578 M€ (7 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel ont représenté une collecte de 135 M€ (133 M€ en 2018).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2019 atteint 65,1 Mds€, en augmentation de 17 % par rapport au 31 décembre 2018.

La même tendance est observable pour les OPC I « grand public », qui ont collecté 2,8 Mds€ en 2019 après 2,1 Mds€ en 2018 (+30 %), et qui représentent désormais une capitalisation de 18,6 Mds€ (+23 %).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPC I) avoisine 84 Mds€.

I CONCERNANT CILOGER HABITAT 4 :

Au 31 décembre 2019, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 41 940 000 €, en augmentation de 2,04 % par rapport à l'exercice précédent. En ligne à ligne par immeuble, les valorisations sont soit stables soit en progression.

L'essentiel du patrimoine expertisé (84 %) a été livré en 2015 et 2016. Cependant, la valeur d'expertise totale est supérieure de 2,3 % à son prix de revient.

En 2019, deuxième année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, le montant des loyers facturés augmente de 2,5 % (+45 K€), et le taux d'occupation financier moyen progresse à 98,52 % (97,73 % en 2018). Si 31 congés ont été réceptionnés durant l'année, 32 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2019, 4 logements sont à relouer. Une action spécifique a été initiée au second semestre pour recouvrer certaines créances provisionnées en créances douteuses.

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est également en progression, à 96,52 % contre 95,23 % en 2018.

Le résultat de l'exercice 2019 s'établit à 1 433 261 €, en augmentation de 16 % par rapport à l'exercice précédent.

Reflet de cette progression, le revenu annuel mis en distribution, à 18,50 € par part, est en augmentation de 20 %. Parallèlement, le report à nouveau a été conforté à 3,22 € par part, et représente 2,6 mois de distribution courante.

Le taux de distribution 2019 calculé sur le prix de souscription est de 3,08 %, remarquable pour une SCPI de type fiscal.

La réduction d'impôt « Duflot » est indépendante des revenus versés. Pour l'année 2019, un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt par part de 11,40 €.

Enfin, il est impossible d'ignorer la crise sanitaire liée au virus COVID-19 qui constitue un événement majeur intervenu après la clôture des comptes de l'exercice 2019.

Des mesures de confinement ont été mises en place dans de nombreux pays, et notamment en France en mars 2020, afin de limiter la propagation du virus. Si cette crise n'affecte pas les comptes et l'exploitation de l'exercice 2019 de votre SCPI, ses effets sur les comptes 2020 sont encore incertains et difficilement quantifiables au moment de la rédaction du présent éditorial.

Toutefois, les répercussions économiques et financières de cette crise sanitaire pourront avoir, entre autres, un impact sur les revenus dont dispose une partie des locataires de votre SCPI, et donc sur leur capacité à s'acquitter de leur loyer, en paiement effectif ou à bonne date.

Ainsi, parmi les conséquences attendues, le revenu distribuable au titre de l'exercice 2020 est susceptible d'être revu à la baisse par rapport à ce qui était prévu, et la mise en paiement des acomptes trimestriels aux associés est susceptible d'être légèrement décalée par rapport aux dates habituelles.

ISABELLE ROSSIGNOL
Directeur Général délégué
d'AEW Ciloger

RAPPORT DE GESTION

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

DATE DE CRÉATION	13 juin 2013
TERME STATUTAIRE	18 juin 2028
NOMBRE DE PARTS	75 697
NOMBRE D'ASSOCIÉS	1 112
PATRIMOINE	182 logements
CAPITAUX COLLECTÉS	45 418 200 €
VALEUR DE RÉALISATION	42 253 720 € (soit 558,20 € par part)
REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART	18,50 €
DATE DE LOCATION DU DERNIER APPARTEMENT	12 mai 2017
FIN DE L'ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PARTS	12 mai 2026

6

VALEURS SIGNIFICATIVES

GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2019/2018
VALEUR COMPTABLE		
41 308 700 €	545,71 €	0,08 %
VALEUR VÉNALE / EXPERTISE		
41 940 000 €	554,05 €	2,04 %
VALEUR DE RÉALISATION		
42 253 720 €	558,20 €	2,11 %
VALEUR DE RECONSTITUTION		
49 942 014 €	659,76 €	2,11 %
RÉSULTAT	REVENU DISTRIBUÉ	REPORT À NOUVEAU
2015		
0,81 €	0,60 €	0,23 €
2016		
5,39 €	5,10 €	0,52 €
2017		
13,33 €	12,00 €	1,85 €
2018		
16,33 €	15,40 €	2,78 €
2019		
18,94 €	18,50 €	3,22 €

En € par part

I 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.

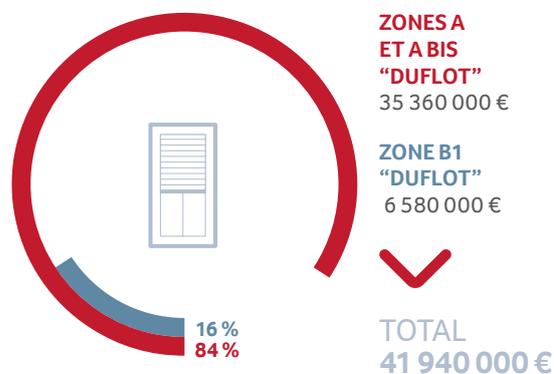
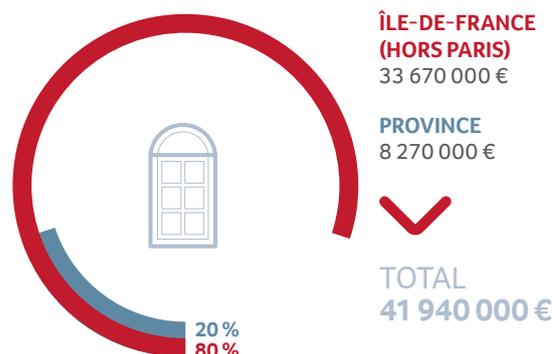
Il totalise 10 384 m², localisés à 75 % en région parisienne et 25 % en province.

Les logements constituant le patrimoine sont tous labellisés BBC (Bâtiment basse Consommation) et comprennent :

- 182 logements (177 appartements et 5 maisons) sur 15 sites,
- 16 T1, 68 T2, 77 T3, 15 T4 et 6 T5,
- 88 % de logements de 1 à 3 pièces.

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

EN % DE LA VALEUR VÉNALE



L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2018	DURANT L'ANNÉE 2019	TOTAL AU 31/12/2019
FONDS COLLECTÉS	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 CONTRÔLÉS	-	-	-
+ VENTE D'IMMEUBLES	-	-	-
- FRAIS D'ACQUISITION	-	-	-
- DIVERS ❶	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	70 097 €	-	70 097 €

❶ Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

99,83 % des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital (fonds collectés – commissions de souscription) ont été investis dans des achats d'immeubles.

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

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

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

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

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

VALEUR COMPTABLE NETTE
40 994 980 €

**VALEUR ACTUELLE
(VALEUR VÉNALE
HORS DROITS)**
41 940 000 €

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES	40 994 980 €		
PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS	-		
AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS	313 720 €	313 720 €	313 720 €
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS		41 940 000 €	
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS			44 833 860 €
COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE			4 794 433 €
TOTAL GLOBAL	41 308 700 €	42 253 720 €	49 942 014 €
NOMBRE DE PARTS	75 697	75 697	75 697
TOTAL RAMENÉ À UNE PART	545,71 €	558,20 €	659,76 €

La valeur de réalisation s'établit à 558,20 € 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 659,76 € par part, supérieure de 10 % 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 2019

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2019	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2019	ÉCART EXPERTISE / PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2019	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2018	VARIATION HORS DROITS 2019/2018
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	32 772 097 €	33 670 000 €	2,74 %	35 993 230 €	32 940 000 €	2,22 %
PROVINCE	8 222 883 €	8 270 000 €	0,57 %	8 840 630 €	8 160 000 €	1,35 %
TOTAUX	40 994 980 €	41 940 000 €	2,31 %	44 833 860 €	41 100 000 €	2,04 %

Au 31 décembre 2019, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 41 940 000 €, en hausse de 2,04 % par rapport à l'exercice précédent (+2,2 % pour les logements situés en Île-de-France, +1,3 % pour les logements situés en province). En ligne à ligne par immeuble, les valorisations sont soit stables soit en progression.

L'essentiel du patrimoine expertisé (84 %) a été livré en 2015 et 2016. Cependant, la valeur d'expertise totale est supérieure de 2,3 % 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'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 9,4 % 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 2,7 %.



8

LA GESTION IMMOBILIÈRE

En 2019, deuxième année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, le montant des loyers facturés augmente de 2,5 % (+45 K€), et le taux d'occupation financier moyen progresse à 98,52 % (97,73 % en 2018). Si 31 congés ont été réceptionnés durant l'année, 32 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2019, 4 logements sont à relouer. Une action spécifique a été initiée au 2e semestre pour recouvrer certaines créances provisionnées en créances douteuses.

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.

31 logements de CILOGER HABITAT 4 ont été libérés durant l'année 2019 (1 707 m²), et 32 ont été reloués (1 772 m²). Au total, au 31 décembre 2019, 5 logements sont vacants (275 m²), contre 4 en début d'année, représentant des loyers estimés à 47 300 € en rythme annuel. Toutefois, sur ces 5 logements, 1 a été reloué à effet sur janvier 2020, ramenant le stock réel à 4 (204 m²).

Quatre ans après la signature des premiers baux, le taux de rotation annuel des locataires, à 17 %, diminue de 5 points par rapport à 2018.

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

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles.

Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation physique s'élève à 97,36 % contre 96,61 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 98,18 % sur l'exercice (97,01 % en 2018).

Toujours au 31 décembre 2019, le taux d'occupation financier est de 97,99 % contre 96,56 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 98,45 % sur l'exercice (97,73 % en 2018).

Traduction d'une meilleure occupation du patrimoine en moyenne, les loyers facturés sur l'exercice 2019 s'établissent à

1 812 232 €, en augmentation de 2,5 % par rapport à 2018 (1 767 467 €), soit + 45 K€.

Compte tenu des dernières réceptions de logements effectuées en 2017, l'exercice 2019 est le deuxième exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine.



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure satisfaisant à 96,52 % (95,23 % en 2018). À ce sujet, il convient de noter que 41 % des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique.

Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont effectuées par des agents immobiliers locaux. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par AEW Ciloger.

Le patrimoine étant récent, les travaux d'entretien restent modérés. 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 18 520 € (0,24 € par part), dont 3 282 € dans 11 logements (0,04 € par part).

Signe de l'attractivité des logements, la durée moyenne de vacance d'un logement du patrimoine est de 1 mois (1,35 en 2018), alors même que la durée de préavis lors du départ d'un locataire est d'un mois.

En application du Code général des impôts, un dégrèvement de taxes foncières peut être sollicité pour des logements vacants qui respectent certaines conditions ; notamment que la vacance soit indépendante de la volonté du propriétaire et qu'elle ait une durée minimale de trois mois.

Des dégrèvements d'un montant total de 2 874 € ont été demandés sur 7 appartements, et sont en cours de traitement par l'administration fiscale.

Au 31 décembre 2019, la provision pour dépréciation de créances douteuses a été abaissée pour atteindre en cumulé la somme de 18 007 € couvrant 61 dossiers locatifs locataires (présents ou partis).

Cette provision a diminué en valeur nette de 13 259 € comparée à celle du 31 décembre 2018 (dotation complémentaire de 8 729 € et reprise sur provision de 21 988 €).

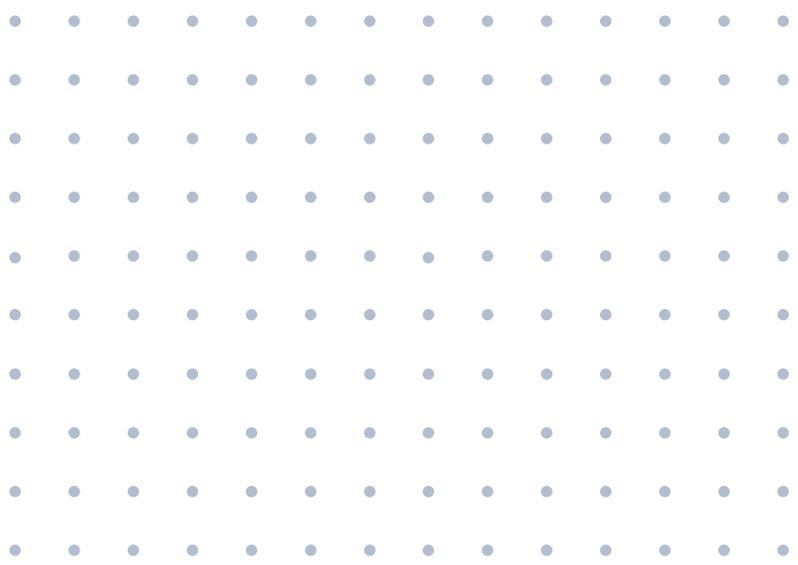
Ce montant recouvre essentiellement les redevances de charges facturées aux locataires partis. Une action spécifique pour recouvrer ces sommes a été lancée au second semestre 2019 par l'intermédiaire d'un cabinet spécialisé dans le recouvrement, et sera poursuivie en 2020.

2 dossiers locatifs sont en procédure judiciaire pour une créance globale de 7 997 € (provisionnée à 100 % en créances douteuses).

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, AEW Ciloger étudie pour chaque nouveau dossier de locataire l'opportunité d'opter au dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés ». Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus fonciers, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Au 31 décembre 2019, 124 baux en cours, représentant 61 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 37 332 €, soit 2,06 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 6 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 23 532 €.



I LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2019 s'établit à 1 433 261 €, en augmentation de 16 % par rapport à l'exercice précédent. Reflet de cette progression, le revenu annuel mis en distribution, à 18,50 € par part, est en augmentation de 20 %. Parallèlement, le report à nouveau a été conforté à 3,22 € par part, et représente 2,6 mois de distribution courante. Le taux de distribution 2019 calculé sur le prix de souscription est de 3,08 %, remarquable pour une SCPI de type fiscal.

Le résultat de l'exercice s'établit à 1 433 261 €, en augmentation de 16 % par rapport à 2018 (+197 K€ en valeur absolue), principalement du fait de l'augmentation des produits immobiliers (+ 230 K€).

Cette hausse des produits immobiliers trouve principalement son origine dans l'augmentation du poste « loyers » pour +45 K€, et des redditions de charges positives de 182 K€ couvrant les exercices 2015 à 2017.

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 quatre trimestres de l'exercice a été fixé à 3,75 € par part (3,60 € en 2018). Par ailleurs, compte tenu du résultat,

une distribution complémentaire de 3,50 € a été versée concomitamment au revenu du 4^e trimestre.

Au total, le revenu distribué en 2019, s'élève à 18,50 € par part, en augmentation de 20 % par rapport à 2018 (15,40 €)

Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 18,94 €. Le report à nouveau a donc été conforté pour un montant total de 32 866 €, soit 0,43 € par part.

Au 31 décembre 2019, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 243 623 €, soit 3,22 € par part. Il représente ainsi une réserve de 2,6 mois de dernière distribution courante qui permettra de lisser éventuellement les distributions futures en cas de tensions ponctuelles.

Le taux de distribution 2019, calculée par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2019, est de 3,08 % (hors avantage fiscal lié au dispositif Duflot).

Cette mesure de la performance, remarquable pour une SCPI de type fiscal, est donnée à titre indicatif, la nature fiscale de CILOGER HABITAT 4 ne permettant pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

Il faut enfin noter que la réduction d'impôt "Duflot" est indépendante des revenus versés.

À compter de l'année de sa souscription à CILOGER HABITAT 4, un associé bénéficiaire donc d'une réduction d'impôt de 102,60 € par part répartie sur neuf ans à raison d'un neuvième chaque année.

10

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019
PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER	-	-	-	-	586,00 €
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ❶	0,60 €	5,10 €	12,00 €	15,40 €	18,50 €
PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ❷	-	-	-	586,00 €	580,02 €
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ❸	-	-	-	2,63 %	3,19 %
TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ❹	0,10 %	0,85 %	2,00 %	2,57 %	3,08 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	0,23 €	0,52 €	1,85 €	2,78 €	3,22 €

❶ Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers

❷ 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)

❸ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année

❹ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix de souscription de l'augmentation de capital (600 €/part)



I LE MARCHÉ DES PARTS

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

	AU 31/12/2015	AU 31/12/2016	AU 31/12/2017	AU 31/12/2018	AU 31/12/2019
OPÉRATIONS	Société fermée				
NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	75 697	75 697	75 697	75 697	75 697
CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	37 848 500 €	37 848 500 €	37 848 500 €	37 848 500 €	37 848 500 €
CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)	45 418 200 €	45 418 200 €	45 418 200 €	45 418 200 €	45 418 200 €

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

	2015	2016	2017	2018	2019
MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	37 848 500 €	37 848 500 €	37 848 500 €	37 848 500 €	37 848 500 €
MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	-	-	-	-	-
NOMBRE DE PARTS AU 31/12	75 697	75 697	75 697	75 697	75 697
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	1 107	1 107	1 105	1 111	1 112
RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	-	-	-	-	-
PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ^①	-	-	-	586,00	552,00

^① Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé

Le capital est réparti entre 1 112 associés, composés à hauteur de 97,6 % de personnes physiques et de 2,4 % de personnes morales. Le plus gros porteur de parts détient 2 % du capital social. Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, est de 40 000 € (67 parts) au prix de souscription initial.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. 13 parts ont été échangées durant l'exercice, pour un montant total de 7 540 €.

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

D'une manière générale, dans une SCPI «fiscale», le marché secondaire reste très étroit, et le prix d'exécution 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.

Sur les quatre confrontations trimestrielles de l'exercice, seules celles de mars et décembre ont donné lieu à transactions. Ainsi, 13 parts ont été échangées pour un montant total de 7 540 €.

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

Il présente une décote de 9 % par rapport à la valeur de réalisation de la société (546,66 €).

Au 31 décembre 2019, 82 parts sont en attente de vente.

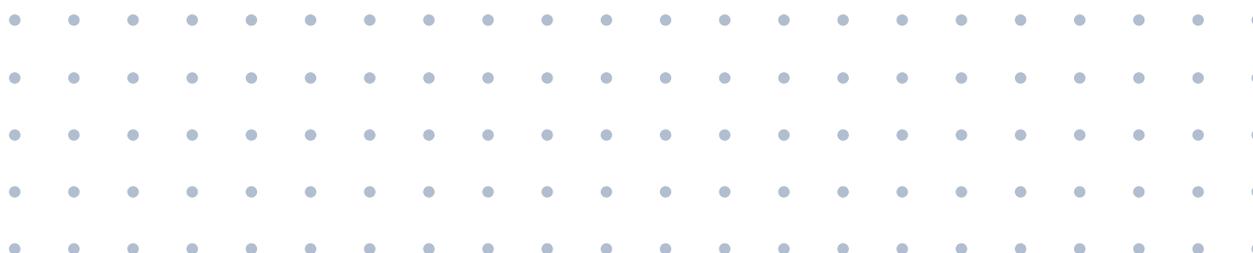
Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, aucune part n'a été échangée.

11

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	2015	2016	2017	2018	2019
NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	-	-	-	5	13
% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	-	-	-	0,01 %	0,02 %
DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS ^①	0	0	0	27	82
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, HT	248 €	167 €	0 €	127 €	560 €

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



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

I LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2019	VALEURS ESTIMÉES ① 31/12/2019	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2018	VALEURS ESTIMÉES ① 31/12/2018
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	40 994 980 €	41 940 000 €	40 994 980 €	41 100 000 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	0 €	0 €	0 €	0 €
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	40 994 980 €	41 940 000 €	40 994 980 €	41 100 000 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0 €	0 €	0 €	0 €
ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
ASSOCIÉS CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	16 138 €	16 138 €	17 965 €	17 965 €
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	100 195 €	100 195 €	103 561 €	103 561 €
AUTRES CRÉANCES	1 076 276 €	1 076 276 €	1 213 330 €	1 213 330 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-18 007 €	-18 007 €	-31 266 €	-31 266 €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	1 108 000 €	1 108 000 €	1 165 815 €	1 165 815 €
TOTAL III	2 282 601 €	2 282 601 €	2 469 405 €	2 469 405 €
PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
DETTES FINANCIÈRES	-161 946 €	-161 946 €	-158 856 €	-158 856 €
DETTES D'EXPLOITATION	-628 083 €	-628 083 €	-975 062 €	-975 062 €
DETTES DIVERSES	-1 178 852 €	-1 178 852 €	-1 054 634 €	-1 054 634 €
TOTAL IV	-1 968 881 €	-1 968 881 €	-2 188 551 €	-2 188 551 €
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)	41 308 700 €		41 275 834 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ②		42 253 720 €		41 380 854 €

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

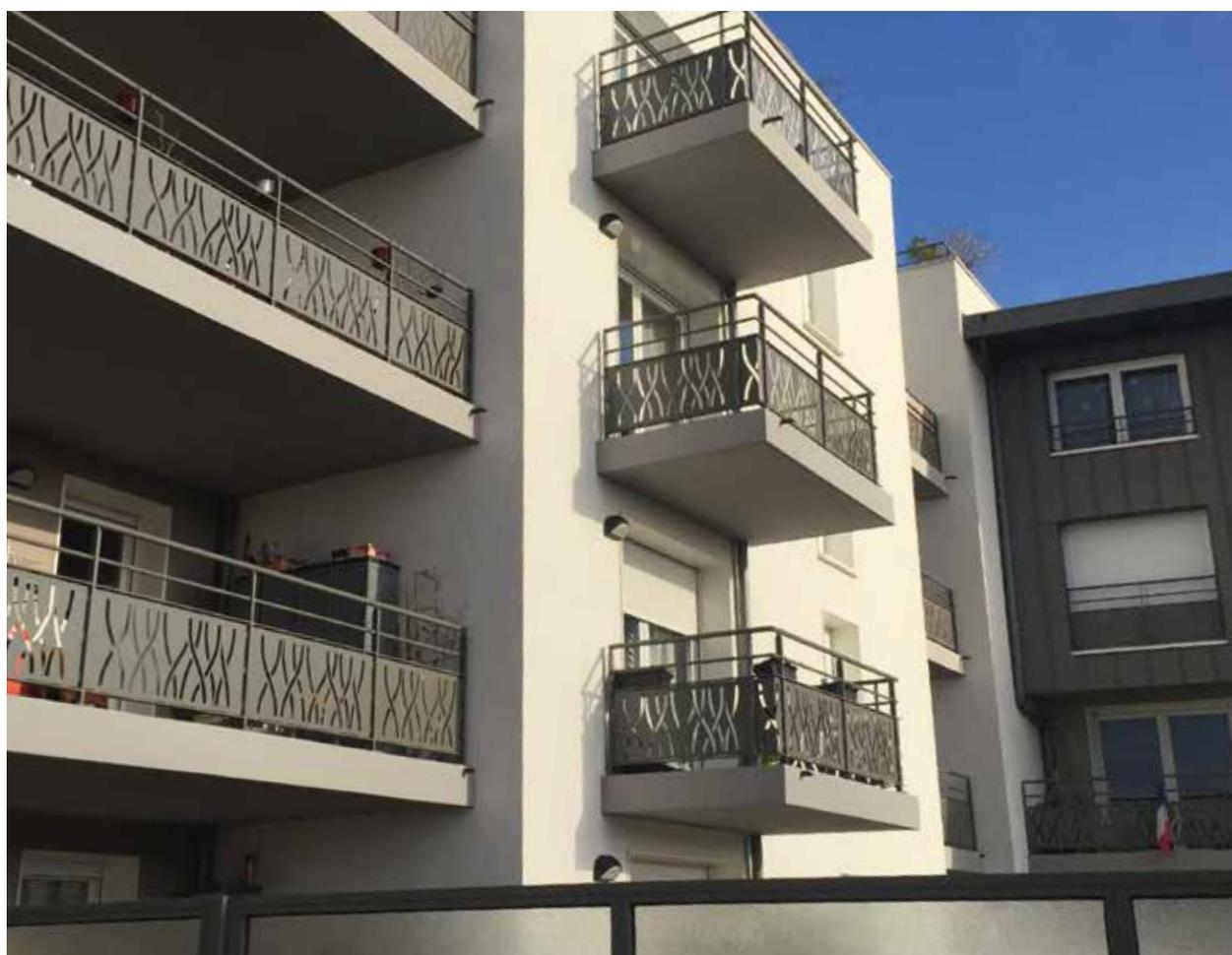


LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2019

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2018	AFFECTATION RÉSULTAT 2018	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2019
CAPITAL				
CAPITAL SOUSCRIT	37 848 500 €		0 €	37 848 500 €
CAPITAL EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION				
PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	7 569 700 €		0 €	7 569 700 €
PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	-4 353 123 €		0 €	-4 353 123 €
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	0 €			0 €
ÉCART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIF	0 €			0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	0 €			0 €
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €		0 €	0 €
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	140 214 €	70 542 €	0 €	210 757 €
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	0 €	0 €	0 €	0 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	1 236 276 €	-1 236 276 €	1 433 261 €	1 433 261 €
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ①	-1 165 734 €	1 165 734 €	-1 400 395 €	-1 400 395 €
TOTAL GÉNÉRAL	41 275 834 €	0 €	32 866 €	41 308 700 €

① Y compris l'acompte versé en janvier 2020

13



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

	EXERCICE 2019	EXERCICE 2018
	31/12/2019	31/12/2018
COMPTE DE RÉSULTAT		
PRODUITS IMMOBILIERS		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
LOYERS	1 812 232 €	1 767 467 €
CHARGES FACTURÉES	268 836 €	260 312 €
PRODUIT DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	0 €	0 €
PRODUITS ANNEXES	194 078 €	32 671 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	21 988 €	6 260 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	2 297 134 €	2 066 710 €
CHARGES IMMOBILIÈRES		
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	-268 836 €	-260 312 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-18 520 €	-18 270 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-262 544 €	-281 870 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-8 729 €	-27 052 €
TOTAL II (CHARGES IMMOBILIÈRES)	-558 629 €	-587 505 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	1 738 505 €	1 479 206 €
PRODUITS D'EXPLOITATION		
REPRISE DE PROVISION D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TOTAL I (PRODUITS D'EXPLOITATION)	0 €	0 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-253 098 €	-240 012 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-42 145 €	-38 370 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-10 000 €	-5 000 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-305 244 €	-283 382 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-305 244 €	-283 382 €
PRODUITS FINANCIERS		
PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES		
TOTAL I (PRODUITS FINANCIERS)	0 €	0 €
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	0 €	0 €
CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS		
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
DÉPRÉCIATIONS		
TOTAL II (CHARGES FINANCIÈRES)	0 €	0 €
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	0 €	0 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0 €	40 453 €
REPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
TOTAL I (PRODUITS EXCEPTIONNELS)	0 €	40 453 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II (CHARGES EXCEPTIONNELLES)	0 €	0 €
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0 €	40 453 €
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	1 433 261 €	1 236 276 €

I 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 constaté 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 5 300,45 € sur l'exercice.

Événements post-clôture : des mesures de confinement ont été mises en place dans différents pays du monde afin de limiter la propagation du virus COVID-19. En France, le gouvernement a pris des mesures de restriction affectant l'activité économique à compter du 12 mars 2020, sans impact sur les comptes clos au 31 décembre 2019, et dont l'impact sur l'exercice 2020 n'est pas quantifiable au moment de l'arrêté des comptes 2019.

15

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2019

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

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €			0 €
FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL	0 €	0 €	0 €	0 €
DROITS D'OCCUPATION	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	17 965 €			16 138 €
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS	17 965 €	583 €	2 410 €	16 138 €
TOTAL	17 965 €	583 €	2 410 €	16 138 €

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2019

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	LOCALI- SATION ET ZONAGE "DUFLOT" ①	TYPE ②	SURFACE EN M ²	NOMBRE DE LOGE- MENTS	DATE D'ACQUI- SITION	DATE DE LIVRAI- SON	PRIX D'ACHAT HORS DROITS	TRA- VAUX	PRIX DE REVIENT 2019	PRIX DE REVIENT 2018
CLAYE-SOUILLY (77) 14, rue de Paris	IDF - B1	M	593	5	11/04/ 2014	24/06/ 2014	1 600 000 €		1 600 000 €	1 600 000 €
SARTROUVILLE (78) 79-81, avenue Maurice Berteaux	IDF - A	AP	434	7	19/05/ 2014	14/09/ 2015	1 713 114 €		1 713 114 €	1 713 114 €
SAINT-OUEN-L'AUMÔNE (95) 4, rue Sainte Agnès	IDF - A	AP	669	15	13/06/ 2014	18/07/ 2016	2 479 000 €		2 479 000 €	2 479 000 €
AULNAY-SOUS-BOIS (93) 5, avenue Jean Jaurès	IDF - A	AP	595	14	15/10/ 2014	20/05/ 2015	2 492 868 €		2 492 868 €	2 492 868 €
DRANCY (93) 81, avenue Henri Barbusse	IDF - A	AP	833	18	05/11/ 2014	12/07/ 2016	3 296 236 €		3 296 236 €	3 296 236 €
MOUVAUX (59) 5-27, rue Régis Corselle	PR - B1	AP	1 282	16	02/12/ 2014	19/01/ 2015	3 624 648 €		3 624 648 €	3 624 648 €
ANNEMASSE (74) 48, avenue de la Gare	PR - A	AP	910	14	09/12/ 2014	08/10/ 2015	3 320 700 €		3 320 700 €	3 320 700 €
LE-PRÉ-SAINT-GERVAIS (93) 60-62, rue Danton	IDF - A BIS	AP	480	9	23/04/ 2015	02/11/ 2016	2 684 920 €		2 684 920 €	2 684 920 €
VILLEURBANNE (69) 4, rue Paul Kruger	PR - B1	AP	364	7	20/05/ 2014	27/01/ 2016	1 277 535 €		1 277 535 €	1 277 535 €
MALAKOFF (92) 87, rue Louis Girard	IDF - A BIS	AP	792	16	20/05/ 2015	15/12/ 2016	4 321 296 €		4 321 296 €	4 321 296 €
LE-PRÉ-SAINT-GERVAIS (93) 14-16, rue Garibaldi	IDF - A BIS	AP	541	10	01/06/ 2015	08/09/ 2016	2 899 260 €	10 187 €	2 909 447 €	2 909 447 €
LE RAINCY (93) 8, rue de l'Eglise	IDF - A	AP	451	7	26/06/ 2015	15/12/ 2015	1 937 580 €		1 937 580 €	1 937 580 €
SARTROUVILLE (78) 150, avenue Maurice Berteaux	IDF - A	AP	687	12	12/11/ 2015	29/12/ 2016	2 684 614 €		2 684 614 €	2 684 614 €
NOISY-LE-SEC (93) 21-25, rue Anatole France	IDF - A	AP	700	14	20/04/ 2015	24/02/ 2017	2 821 800 €		2 821 800 €	2 821 800 €
FRANCONVILLE (95) 71-73, rue de la Station	IDF - A	AP	1 055	18	04/06/ 2015	10/02/ 2017	3 831 223 €		3 831 223 €	3 831 223 €
TOTAL			10 384	182			40 984 793 €	10 187 €	40 994 980 €	40 994 980 €

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

② Ap : Appartements M : Maisons

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2019

CRÉANCES	31/12/2019	31/12/2018	DETTES	31/12/2019	31/12/2018
CRÉANCES LOCATAIRES	100 195 €	103 561 €	EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €	INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €	DÉPÔTS REÇUS	161 946 €	158 856 €
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	100 195 €	103 561 €	DETTES FINANCIÈRES	161 946 €	158 856 €
CRÉANCES FISCALES	0 €	0 €	LOCATAIRES CRÉDITEURS	15 503 €	9 351 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	0 €	0 €	PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
SYNDICS	1 075 172 €	1 210 399 €	GÉRANTS	0 €	0 €
AUTRES DÉBITEURS	1 104 €	2 931 €	FOURNISSEURS	612 530 €	965 577 €
AUTRES CRÉANCES	1 076 276 €	1 213 330 €	DETTES FISCALES	50 €	134 €
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-18 007 €	-31 266 €	DETTES D'EXPLOITATION	628 083 €	975 062 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-18 007 €	-31 266 €	AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	604 177 €	685 917 €
TOTAL GÉNÉRAL	1 158 464 €	1 285 625 €	ASSOCIÉS	574 675 €	368 717 €
			DETTES DIVERSES	1 178 852 €	1 054 634 €
			TOTAL GÉNÉRAL	1 968 881 €	2 188 551 €



ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2019

PROVISIONS	AU 31/12/2018	PASSAGE DE PGR EN PGE	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2019
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS						
GROSSES RÉPARATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	31 266 €	0 €	8 729 €	21 987 €	1 €	18 007 €
TOTAL	31 266 €	0 €	8 729 €	21 987 €	1 €	18 007 €

VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2019

	EXERCICE 2019	EXERCICE 2018
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES	106 718 €	130 407
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION	10 490 €	-
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	5 903 €	6 291 €
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	18 520 €	18 270 €
CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	139 432 €	145 172 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRECOURABLES	1 €	-
DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	8 729 €	27 052 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	289 793 €	327 192 €
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	34 437 €	37 221 €
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	230 017 €	221 081 €
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	4 381 €	2 010 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	268 836 €	260 312 €
VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	9 888 €	9 648 €
HONORAIRES NOTAIRES	0 €	-
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	12 000 €	12 190 €
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION		
COTISATIONS	414 €	418 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
FRAIS DE CESSION DES IMMEUBLES	-	-
AUTRES FRAIS	19 844 €	16 115 €
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	42 145 €	38 370 €
VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	10 000 €	5 000 €
CHARGES DIVERSES	0 €	-
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	10 000 €	5 000 €
VENTILATION DES COMMISSIONS		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	253 098 €	240 012 €
COMMISSIONS GESTION ADMINISTRATIVE		
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	-	-
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS	253 098 €	240 012 €

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2019

	31/12/2019	31/12/2018
DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
ACTIFS SOUS PROMESSES DE VENTE		
ENGAGEMENTS REÇUS		
EMPRUNT NON UTILISÉ		
FACILITÉ DE CAISSE		
PRISE EN CHARGE DE TRAVAUX FUTURS		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVAL, CAUTIONS		
CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES	808 970 €	1 080 740 €



LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	2,78 €	81,83 %	9,85 €	99,77 %	21,61 €	99,93 %	23,78 €	97,79 %	26,50 €	100,00 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	0,62 €	18,17 %	0,02 €	0,23 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
PRODUITS DIVERS	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,01 €	0,07 %	0,53 €	2,20 %	0,00 €	0,00 %
TOTAL	3,39 €	100,00 %	9,87 €	100,00 %	21,62 €	100,00 %	24,32 €	100,00 %	26,50 €	100,00 %
CHARGES										
COMMISSIONS DE GESTION	0,42 €	12,39 %	1,34 €	13,55 %	2,91 €	13,46 %	3,17 €	13,04 %	3,34 €	12,62 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	0,51 €	14,92 %	0,57 €	5,80 %	0,45 €	2,08 %	0,57 €	2,37 %	0,69 €	2,61 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	0,01 €	0,41 %	0,24 €	2,47 %	0,24 €	1,11 %	0,24 €	0,99 %	0,24 €	0,92 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	1,64 €	48,49 %	2,14 €	21,65 %	4,74 €	21,90 %	3,72 €	15,31 %	3,47 €	13,09 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	2,58 €	76,21 %	4,29 €	43,47 %	8,33 €	38,54 %	7,71 €	31,71 %	7,74 €	29,24 %
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	0,00 €	0,00 %	0,19 €	1,97 %	-0,06 €	-0,28 %	0,27 €	1,13 %	-0,18 €	-0,66 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,00 €	0,00 %	0,19 €	1,97 %	-0,06 €	-0,28 %	0,27 €	1,13 %	-0,18 €	-0,66 %
TOTAL DES CHARGES	2,58 €	76,21 %	4,48 €	45,44 %	8,27 €	38,27 %	7,99 €	32,82 %	7,56 €	28,58 %
RÉSULTAT COURANT	0,81 €	23,79 %	5,39 €	54,56 %	13,33 €	61,65 %	16,33 €	67,16 %	18,94 €	71,49 %
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	0,12 €	3,88 %	0,29 €	2,94 %	1,33 €	6,15 %	0,93 €	3,84 %	0,44 €	1,68 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	0,60 €	17,69 %	5,10 €	51,64 %	12,00 €	55,50 %	15,40 €	63,32 %	18,50 €	69,82 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	0,56 €	16,51 %	5,06 €	51,24 %	12,00 €	55,50 %	15,40 €	63,32 %	18,50 €	69,82 %

20

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA "DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM"

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et l'article 16 de la directive 2011/61/UE

AEW Ciloger dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. L'investissement dans une SCPI fiscale permet de bénéficier d'avantage fiscal en contrepartie d'une période de détention déterminée dans la note d'information. Du fait d'un marché secondaire très limité, le souscripteur est informé qu'il ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution

de la SCPI. Ce type de SCPI est considéré par la réglementation comme étant un fond fermé. À ce titre aucune liquidité n'est assurée et aucun test de liquidité ("Stress test") n'est réalisé.

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

La SCPI CIOLOGER HABITAT 4 investit en immobilier d'habitation dans un marché immobilier concurrentiel, conséquence de la faible diversité des produits de

défisicalisation 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 Ciloger sont les suivants :

- rémunérations fixes 2019 versées à l'ensemble des collaborateurs: 17 966 983 €,

- rémunérations variables acquises au titre de 2019 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 667 287 €.

L'effectif total en 2019 était de 273 collaborateurs.

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

Le « Personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2019, à 45 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2019 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 5 342 240 €,
- autres personnels identifiés : 3 019 689 €.

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

EFFET DE LEVIER

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

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

Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

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

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

EXPERTS IMMOBILIERS

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

- expert en évaluation CRÉDIT FONCIER EXPERTISE,
- responsabilité à hauteur de 23,5 M€ maximum.

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

La gérance de la SCPI CILOGER HABITAT 4 est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW Ciloger, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW Ciloger a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la « Directive européenne AIFM » le 24 juin 2014.

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

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

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

Le dispositif de 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 Ciloger.

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 Ciloger.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article 18 des statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur la gestion de la SCPI CILOGER HABITAT 4 au titre de l'exercice 2019.

L'Assemblée générale ordinaire du 17 juin 2019 a procédé à l'élection de l'intégralité du Conseil de surveillance. Les onze membres élus à cette occasion vous remercient pour votre confiance.

Le nouveau Conseil, lors de sa première réunion en novembre 2019, a nommé Monsieur Jean-Pierre BARBELIN comme Président et la SCI AAAZ représentée par Monsieur Serge BLANC comme Vice-président.

Depuis le début de l'exercice 2019, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et novembre 2019, mars 2020) afin d'examiner l'activité de la Société, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

La dernière réunion, en date du 18 mars 2020, 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 de ses associés.

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

ÉVALUATION DU PATRIMOINE

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

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de notre SCPI est constitué de 182 logements répartis sur 15 sites, situés à 20 % en province et 80 % en Île-de-France, et composé à 88 % de logements de une à trois pièces.

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2019 font ressortir une valorisation de 41,9 M€, en progression de 2,04 % par rapport à l'année 2018.

Même si l'essentiel de notre patrimoine (80 % des logements) a été livré au cours des années 2015 et 2016, sa valeur vénale estimée (ou de revente) est supérieure de 2,3 % à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements.

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 vente du patrimoine de notre SCPI.

À l'heure actuelle, et même si la liquidation de notre SCPI est encore lointaine (le terme statutaire est en 2028), les estimations fondées sur les expertises ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur dite "de réalisation" 2019 avoisine 558 €

pour un prix de souscription à l'origine de 600 €.

Ce montant de 558 € est toutefois supérieur à ce qui a été réellement investi dans l'immobilier, déduction faite des divers frais de souscription, puisque sur les 600 € versés par un associé, il faut enlever la commission de souscription à l'achat de parts de 57 €, soit 543 € pour acquérir des immeubles.

Nous ne pourrions donc 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

Au 31 décembre 2019, le nombre d'appartements loués est de 178 sur 182, soit 98 % du nombre de logements, chiffres identiques à ceux de la fin de l'année 2018.

Le taux de rotation des locataires de notre SCPI est modéré, à 17 %, et se situe en deçà des tendances du marché. Même si l'on prend en compte que les premiers baux ont été signés il y a seulement 5 ans, alors que la durée des baux est de 6 ans, ce faible taux de rotation peut être interprété comme un signe d'attractivité des logements qui composent notre patrimoine.

Cette interprétation est d'ailleurs renforcée par la durée moyenne de vacance entre deux locataires, qui s'établit à seulement un mois.

Le taux d'occupation financier est en moyenne de 98,52 % sur l'exercice,

en progression par rapport à 2018 (97,73 %), et demeure très satisfaisant.

Les loyers facturés en 2019 s'établissent à 1 812 232 €, en augmentation de 45 K€ (2,5 %) par rapport à l'année précédente. Ce n'est qu'à partir de cet exercice 2019 que nous pouvons comparer utilement les chiffres d'une année sur l'autre, puisque, compte tenu des dernières réceptions de logements effectuées en 2017, l'exercice 2019 est le deuxième exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine.

Les travaux d'entretien restent peu significatifs (0,24 € par part), le patrimoine étant récent et les travaux à la suite de départs de locataires étant peu importants.

Par ailleurs, le recours à un système d'assurance de "loyers impayés" a été poursuivi durant l'exercice. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 124 dossiers de locataires représentant 61 % du potentiel locatif de notre SCPI. Durant l'année, 6 dossiers représentant 23 532 € ont été déclarés en sinistre à l'assureur, ce montant étant à comparer à celui des cotisations versées à l'assureur, qui est de 37 332 €.

Pour les logements non couverts par la GLI, et pour lesquels il existe des contentieux, votre Conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques de ces contentieux, car même si ceux-ci sont contenus et provisionnés pour 18 007 €, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc sur la distribution de celui-ci aux associés de la SCPI.

IRÉSULTAT DE L'EXERCICE ET DISTRIBUTION

Notre SCPI dégage un résultat de 1 433 261 €, soit 18,94 € pour une part, en progression de 16 % (+230 K€) par rapport à 2018. Cette progression trouve son origine dans l'augmentation des loyers facturés (pour 45 K€), mais surtout dans des redevances de charges positives des années 2015 à 2017 pour un montant de 182 K€ (événement ponctuel).

Le revenu distribué 2019 a été augmenté en conséquence à 18,50 € par part contre 15,40 € en 2018 (+20 %).

À noter qu'à ce niveau de distribution, le rendement de la part calculé sur le prix de souscription s'établit à 3,08 %, taux remarquable pour une SCPI fiscale dans les conditions de marché actuelles.

Il faut toutefois garder à l'esprit que pour les prochaines années, la fin des exonérations progressives des taxes foncières, ainsi que les rotations de locataires, habituelles quelques années après la signature

des premiers baux, auront une incidence sur le résultat.

Parallèlement, le report à nouveau (réserves) a été conforté et représente 3,22 € par part, soit 2,6 mois de dernière distribution courante, niveau jugé suffisant.

Il convient de rappeler que chaque associé ayant souscrit des parts lors de l'augmentation de capital de CILGER 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. En pratique, compte tenu des différentes phases qui se succèdent (investissements et construction des immeubles, livraison et mise en location des logements, conclusion des baux...), les associés devront conserver leurs parts pendant une durée estimée à 15 ans.

IMARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, 13 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé pour un montant total de 7 540 €.

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.

ICONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance de notre SCPI était composé de 11 membres au 31 décembre 2018. Le nombre maximum statutaire est de 12 membres.

Nous vous précisons donc qu'un poste est à pourvoir au Conseil de surveillance.

Enfin, il est difficile de ne pas mentionner la crise liée au virus COVID-19. Cet événement majeur, survenu après la clôture de l'exercice 2019, n'a bien entendu pas eu d'incidence sur les comptes de cet exercice.

Au moment de l'écriture du présent rapport, toutes les conséquences de cette crise sanitaire sur l'immobilier en général, et notre SCPI en particulier, sont encore difficiles à appréhender.

Il est cependant très probable que le ralentissement économique engendré par la crise sanitaire va provoquer en 2020 une baisse sensible des revenus d'une partie de nos locataires, et donc affecter leur trésorerie. Les locataires les plus fragiles vont par conséquent avoir des difficultés à payer leur loyer.

Ainsi, la société de gestion pourrait être conduite à distribuer des revenus moins importants que prévu.

Il ne faut toutefois pas oublier, qu'à l'instar de l'immobilier « physique », l'investissement dans les SCPI doit s'envisager sur le long terme, ce qui laisse la possibilité d'absorber des périodes de turbulences et de fortes variations.

Compte tenu des mesures de restrictions de déplacements et de réunions qui pourraient être prises par les autorités publiques pour lutter contre la pandémie de COVID-19, inconnues à la date de rédaction du présent rapport, il est possible que notre Assemblée générale se tienne à huis clos (c'est-à-dire en dehors de la présence des associés et des personnes ayant le droit d'y assister).

Nous vous recommandons d'être particulièrement attentif aux modalités de tenue de l'Assemblée générale explicites dans votre convocation.

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 qui serait 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 qui nous a permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges transparentes et sincères fort appréciées et qui a répondu à toutes nos interrogations.

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

Pour le Conseil de surveillance

Jean-Pierre BARBELIN
Le Président du Conseil de surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'Assemblée générale,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CILOGER HABITAT 4 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de gestion le 18 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au COVID-19.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de gestion arrêté le 31 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au COVID-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux

comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

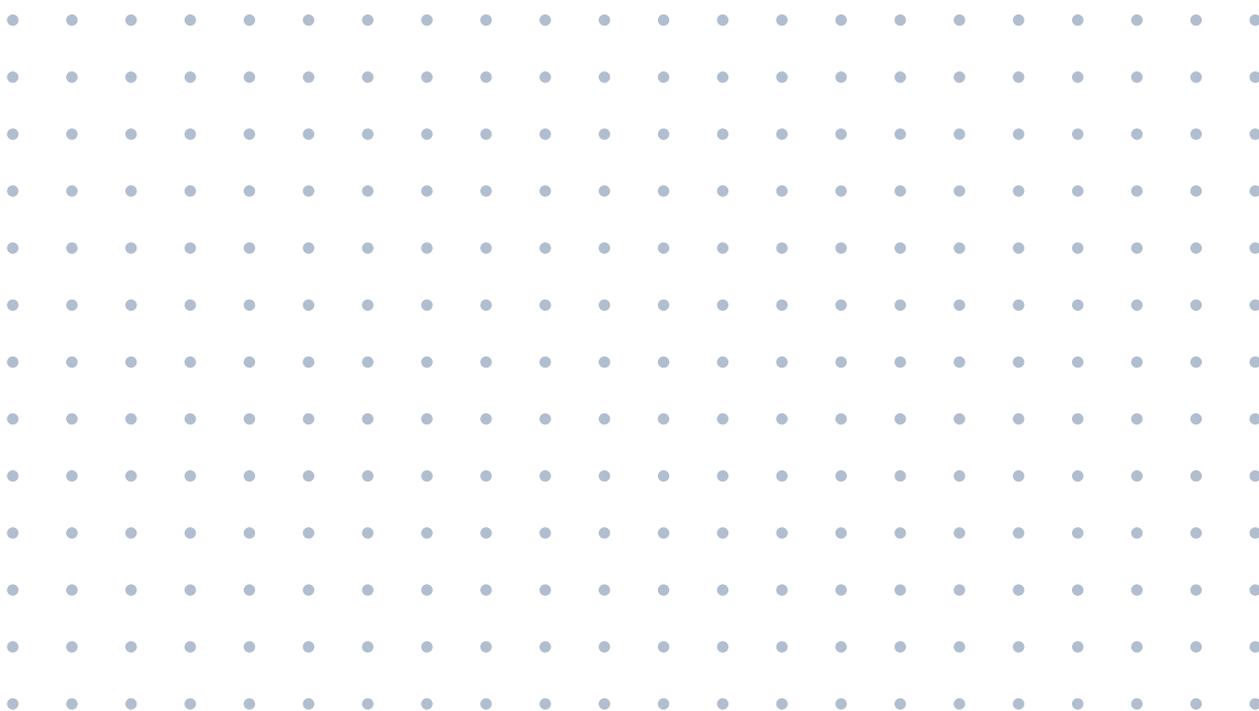
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette

incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 24 juin 2020
KMG SA

Pascal LAGAND
Associé



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

À l'Assemblée générale,

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.

Conventions conclues avec la Société de gestion AEW Ciloger

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

- Une commission de souscription, fixée à 8 % hors taxes (9,60 % TTC 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 2019, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de souscription.

- Une commission de gestion, fixée à 10 % hors taxes (12 % TTC 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 2019, votre SCPI a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 253 098 €.

- 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 société.

Paris-La Défense, le 24 juin 2020
KMG SA

Pascal LAGAND
Associé



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 17 JUILLET 2020

I 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 2019
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 des membres du Conseil de surveillance
9. Pouvoir aux fins de formalités

I LES RÉOLUTIONS

I 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 2019 tels qu'ils ont été présentés.

I DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 1 433 260,90 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 210 756,76 €, forme un résultat distribuable de 1 644 017,66 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

À la distribution d'un dividende, une somme de : 1 400 394,50 €

Au report à nouveau, une somme de : 243 623,16 €

I 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.

I 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 41 308 700 €, soit 545,71 € pour une part.

I 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 reconstitution qui ressort à 42 253 720 €, soit 558,20 € pour une part.

I 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 49 942 014 €, soit 659,76 € pour une part.

I 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 2019.

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

I 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 1 poste) décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le candidat suivant ayant reçu le plus grand nombre de voix :

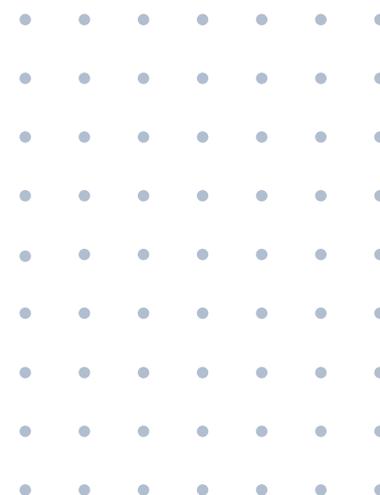
CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
Mme Marie-José DUTEURTRE (C)			

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

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

I NEUVIÈME 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 €
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 juillet 2014



Société de gestion de portefeuille
Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 €
329 255 046 RCS 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 "Directive européenne AIFM"

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

www.aewciloger.com

Signatory of:

