



RAPPORT ANNUEL  
**2020**

---

# **CILOGER HABITAT 4**

SCPI DE LOGEMENTS DE TYPE DUFLOT



# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## **SOCIÉTÉ DE GESTION AEW**

.....

Société par Actions Simplifiée au capital  
de 828 510 euros

Siège social :  
22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043  
en date du 10/07/2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

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

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

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

### **EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**

CREDIT FONCIER EXPERTISE

### **DÉPOSITAIRE**

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

# SOMMAIRE

## RAPPORT DE GESTION

04

- Éditorial
- Les chiffres clés au 31 décembre 2020
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

## COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

15

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

## LES AUTRES INFORMATIONS

27

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM

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

29

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

30

## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

33

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

## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 16 JUIN 2021

38

- Ordre du jour
- Les résolutions

# ÉDITORIAL

## Mesdames, Messieurs,

### Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de CILOGER HABITAT 4, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2020.

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire d'un impact violent et sans précédent dans l'histoire moderne, et aux multiples répercussions qui ont transformé profondément les quotidiens professionnels et personnels.

Dans un contexte très incertain, les collaborateurs d'AEW ont continué à travailler avec professionnalisme et engagement, essentiellement à distance et dans des conditions plus difficiles, pour assurer la continuité de la gestion de votre SCPI.

Face à la crise, notre capacité d'adaptation et celle de nos partenaires se sont notamment illustrées par la mise en place de procédures de signatures à distance avec les notaires ou de visites virtuelles de logements avec les agents immobiliers et commercialisateurs.

Par ailleurs, afin de simplifier et clarifier la présentation du groupe AEW auprès de tous ses clients et partenaires, et dans une logique de cohérence avec ses activités dans le monde, notre société de gestion, AEW Ciloger, a changé de nom en mars 2021 pour s'appeler « AEW ».

Cette évolution, sans aucune incidence sur la gestion et la liquidation de votre SCPI, ne porte que sur la dénomination sociale, et n'implique aucun changement dans les autres mentions légales, la gouvernance, et la structure de l'actionariat.

AEW reste par ailleurs organisée en France autour de ses deux activités, les fonds destinés à la clientèle Grand Public et les solutions destinées à la clientèle Institutionnelle.

• L'année 2020 a souligné la capacité de résistance de l'immobilier résidentiel ancien, que cela soit à l'échelle générale du marché ou à l'échelle particulière de votre SCPI. La résilience du logement et son profil défensif attirent ainsi de plus en plus les investisseurs institutionnels. Leur volume d'achat en bloc représentait 1 Md€ chaque année il y a 5 ans, contre 3 à 4 fois plus en 2020.

Malgré les différentes mesures mises en place pour lutter contre la propagation de la COVID-19, et notamment les différents confinements, les ventes de logements anciens ne se sont contractées que de 3% en 2020. Le nombre de transactions dépasse légèrement le million, après une année 2019 record à près d'1,1 million, et s'avère comparable aux années précédentes.

Les banques ont cherché à répondre à la demande de crédits immobiliers des particuliers, en dépit de la crise et de ses conséquences macroéconomiques et financières. En même temps, la durée moyenne des prêts a enregistré un nouveau record, à 20,3 années.

Les taux d'intérêt, en restant à leur point bas historique, ont soutenu la capacité d'achat des ménages. Néanmoins, après plusieurs années consécutives d'augmentation, la production des crédits à l'habitat a baissé de 2 Mds€ à 22,5 Mds€. Elle devrait toutefois rester solide, les conditions d'octroi ayant été assouplies en décembre, notamment pour favoriser les primo-accédants.

La hausse des prix s'atténue elle aussi. Au niveau national, le prix du m<sup>2</sup> est en augmentation de 3,4%, avec des disparités selon les territoires. A Paris, le m<sup>2</sup> passe ainsi de 10 850 €/m<sup>2</sup> à 10 700 €, soit une baisse d'environ 1%. A l'inverse, la province voit ses prix augmenter de 2%

pour les appartements et de plus de 3% pour les maisons.

La situation actuelle a bouleversé la demande, à savoir que les maisons sont désormais les biens les plus recherchés avec une demande en hausse de 10%. La demande d'appartements diminue quant à elle de 9%.

• Au vu du contexte de pandémie de l'année 2020, du confinement des réseaux de distribution et des mesures d'aménagements des loyers commerciaux, c'est sans surprise que la collecte nette des SCPI s'est contractée de 30% par rapport à 2019. Toutefois, reflet de leur solidité et de leur attractivité persistante, les SCPI ont finalement collecté 6 Mds€, faisant de 2020 la 3<sup>ème</sup> plus forte collecte de leur histoire.

Les SCPI de bureaux avec 3 Mds€, dominant encore largement la collecte (50% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1,5 Md€ (25%), les SCPI spécialisées pour 1 Md€ (16%), et les SCPI de commerces pour 245 M€ (4%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 170 M€, dont la moitié concerne des SCPI non fiscales, en progression de 9% par rapport à 2019.

Avec un total de 1,25 Md€ échangé, le marché secondaire connaît une nette évolution positive de 25% par rapport à 2019. Signe de la confiance des associés, le nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année ne représente que 0,15% de la capitalisation, à comparer à 0,12% en 2019.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2020 atteint 71 Mds€, en augmentation de 9% par rapport au début de l'année. La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté

2 Mds€ en 2020 après 2,8 Mds€ en 2019 (-30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 20 Mds€ (+8%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPC) est de 91 Mds€.

#### Concernant CILOGER HABITAT 4 :

- L'impact de la crise sanitaire a été contenu sur les taux d'occupation. A la clôture de l'exercice, le taux d'occupation financier s'établit à 95,75%, contre 97,99% à la clôture de l'exercice précédent. Calculé sur l'ensemble de l'année 2020, ce taux s'établit à 96,49% (98,52% en 2019).
- La proportion de locataires ayant demandé des aménagements de loyers a été très réduite, grâce au mécanisme de chômage partiel mis en place par l'Etat qui a aidé les locataires fragilisés, et le taux d'encaissement des loyers est demeuré à son niveau habituel, proche de 95%.
- L'activité locative est restée soutenue, le taux de rotation des locataires s'établissant à 21% (17% en 2019). Ainsi, 39

logements se sont libérés et 39 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2020, 8 logements restent à relouer.

Le montant des loyers facturés en 2020 régresse légèrement de 0,8%, à 1 798 342 €, inférieur de 0,3% à la moyenne des trois derniers exercices.

- Les expertises du patrimoine, en bloc et occupé, réalisées à la fin de l'année 2020 font ressortir une valorisation de 43,46 M€, en nette hausse de près de 4% par rapport à 2019. L'essentiel du patrimoine expertisé (84%) a été livré en 2015 et 2016. Néanmoins, la valeur d'expertise totale est supérieure de 6% à son prix de revient. Rappelons toutefois 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, ...).
- Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 15,50 € par part, proche du résultat (15,33 €). Si la distribution 2020 est en recul de 16% par rapport à 2019, elle constitue néanmoins la seconde distribution annuelle la plus élevée depuis la création de la SCPI.

- Le taux de distribution 2020 calculé sur le prix de souscription s'établit ainsi à 2,58%, et demeure notable pour une SCPI de type fiscal.

En fin d'exercice, le report à nouveau (réserves) s'élève à 3,05 € par part, avoisinant 2,5 mois de distribution courante.

- La réduction d'impôt « Duflot » est indépendante des revenus versés. Pour l'année 2020, un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt par part de 11,40 €.

—  
**Isabelle ROSSIGNOL**  
 Directeur Général délégué d'AEW



# Chiffres clés

au 31 décembre 2020

- DATE DE CRÉATION :  
**13 juin 2013**
- TERME STATUTAIRE :  
**18 juin 2028**
- NOMBRE D'ASSOCIÉS :  
**1 123**
- NOMBRE DE PARTS :  
**75 697**
- CAPITAUX COLLECTÉS :  
**45 418 200 euros**
- VALEUR DE RÉALISATION :  
**43 760 715 euros (soit 578,10 euros par part)**
- REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART :  
**15,50 euros**
- PATRIMOINE :  
**182 logements**
- DATE DE LOCATION DU DERNIER APPARTEMENT :  
**12 mai 2017**
- FIN DE L'ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PARTS :  
**12 mai 2026**



## VALEURS SIGNIFICATIVES

	Global	Par part	Variation 2020/2019
Valeur comptable	41 295 695	545,54	-0,03%
Valeur vénale / expertise	43 460 000	574,13	3,62%
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>43 760 715</b>	<b>578,10</b>	<b>3,57%</b>
Valeur de reconstitution	51 725 061	683,32	3,57%

## RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU

(en €/part depuis 5 ans)



# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

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

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

Il totalise 10 384 m<sup>2</sup>, localisés à 75% en région parisienne et 25% en province.

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

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

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

### EN % DE LA VALEUR VÉNALE

20 %



80 %

### EN % DE LA VALEUR VÉNALE

84 %



16 %

- Province 8 720 000 €
- Ile-de-France hors Paris 34 740 000 €

• Total 43 460 000 €

- Zones A et A bis "Duflot" 36 590 000 €
- Zone B1 "Duflot" 6 870 000 €

• Total 43 460 000 €



## L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
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 contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers <sup>(1)</sup>	-	-	-
= sommes restant à investir	70 097	-	70 097

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

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

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

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

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

### COUT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES

**40 994 980**

### VALEUR COMPTABLE NETTE

**40 994 980**

### VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)

**43 460 000**

<i>en euros</i>	<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>
- Valeur nette comptable des immeubles	40 994 980		
- Provisions pour gros entretien			
- Autres éléments d'actifs	300 715	300 715	300 715
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		43 460 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			46 458 740
- Commission de souscription théorique			4 965 606
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>41 295 695</b>	<b>43 760 715</b>	<b>51 725 061</b>
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>75 697</b>	<b>75 697</b>	<b>75 697</b>
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>545,54</b>	<b>578,10</b>	<b>683,32</b>

La valeur de réalisation s'établit à 578,10 € par part, inférieure de 4% 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 euros par part, à répartir sur 9 ans à compter de l'année de souscription.

SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion.

La valeur de reconstitution s'établit à 683,32 € par part, supérieure de 14% 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

## ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

	Prix de revient au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2020 en euros	Écart Expertise/ prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2019 en euros	Variation hors droits 2020/2019 en %
Ile-de-France (hors Paris)	32 772 098	34 740 000	6,00	37 137 060	33 670 000	3,18
Province	8 222 883	8 720 000	6,05	9 321 680	8 270 000	5,44
<b>TOTAUX</b>	<b>40 994 981</b>	<b>43 460 000</b>	<b>6,01</b>	<b>46 458 740</b>	<b>41 940 000</b>	<b>3,62</b>

Au 31 décembre 2020, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 43 460 000 €, en hausse de 3,62% par rapport à l'exercice précédent, soit +3,2% pour les logements situés en Ile-de-France et +5,4% pour les logements situés en province.

En ligne à ligne par immeuble, les valorisations sont soit stables soit en progression.

Sur les 15 sites expertisés :

- 9 enregistrent une valeur qui pro-

gresse de 1,5% en moyenne (stable ou en augmentation inférieure à 5%) ;

- 5 ont une valeur en progression de 6,7% en moyenne ;
- et 1 site enregistre une variation positive de 13,1%.

L'essentiel du patrimoine expertisé (84%) a été livré en 2015 et 2016. Cependant, la valeur d'expertise totale est supérieure de 6% 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 13% 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 6,4%.

## LA GESTION IMMOBILIÈRE

Le montant des loyers facturés en 2020 diminue légèrement de 0,8%, à 1 798 342 €, inférieur de 0,3% à la moyenne des trois derniers exercices. L'impact de la crise sanitaire a été contenu sur les taux d'occupation. La proportion de locataires ayant demandé des aménagements de loyers a été très réduite, le mécanisme de chômage partiel mis en place par l'Etat ayant pu aider les locataires les plus fragiles, et le taux d'encaissement des loyers est demeuré à son niveau habituel, proche de 95%. L'activité locative est restée soutenue, le taux de rotation des locataires s'établit-

sant à 21% (17% en 2019). Ainsi, 39 logements se sont libérés et 39 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2020, 9 logements sont à relouer, dont 1 a trouvé preneur à effet de janvier 2021.

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.

39 logements de CILOGER HABITAT 4 ont été libérés durant l'année 2020 (2 158 m<sup>2</sup>), et 39 ont été reloués (2 142 m<sup>2</sup>).

Le taux de rotation des locataires, à 21%, augmente de 4 points par rapport à 2019. L'activité locative a été nettement plus soutenue au second semestre (28 congés sur 39 et 23 relocations sur 39), les locataires qui avaient donné congé avant le confinement du mois de mars ayant demandé la prolongation de leur bail.

Au total, au 31 décembre 2020, 9 logements sont à louer (494 m<sup>2</sup>, soit 5% de la superficie totale), nombre identique au début d'année, représentant des loyers estimés à 89 K€ en rythme annuel. Toutefois, sur ces 9 logements, 1 a été reloué à effet sur janvier 2021, ramenant le stock réel à 8 (430 m<sup>2</sup>).

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

Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation physique s'élève à 95,25% contre 97,36% à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 96,41% sur l'exercice, (98,18% en 2019).

Toujours au 31 décembre 2020, le taux d'occupation financier est de 95,75% contre 97,99% à la clôture de l'exercice

précédent. Il est en moyenne de 96,49% sur l'exercice (98,52% en 2019).

Les loyers facturés sur l'exercice 2020 s'établissent à 1 798 342 €, en diminution de 0,77% par rapport à 2019 (1 812 232 €), soit - 15 K€. Ils sont légèrement inférieurs de 0,3% à la moyenne des loyers facturés sur 3 ans (2018 à 2020). Compte tenu des dernières réceptions de logements effectuées en 2017, l'exercice 2020 est le troisième exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine.

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est satisfaisant à 94,83 % (96,52% en 2019). A ce sujet, il convient de noter que 42% des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique, en progression par rapport à l'exercice précédent.

Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont ef-

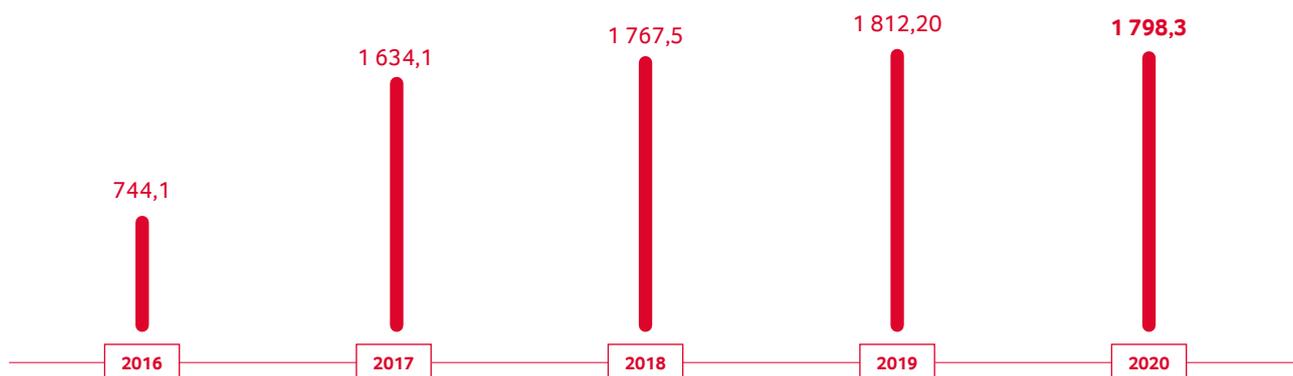
fectuées par des agents immobiliers locaux. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par AEW.

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 39 994 € (0,53 € par part), dont 3 528 € dans 6 logements (0,05 € par part et 0,2% des loyers facturés), soit en moyenne 588 € par logement.

Compte tenu des travaux parfois nécessaires et de la durée de préavis d'un mois lors du départ d'un locataire, la durée moyenne de vacance d'un logement du patrimoine est de 1,3 mois (1 mois en 2019 et 1,3 en 2018).

**ÉVOLUTION DES LOYERS SUR 5 ANS**

(en K€)



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.

Un dégrèvement d'un montant de 376 € a été obtenu sur 1 logement, et une demande sur un autre logement est encore en cours d'instruction pour un montant estimé de 365 €.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2020 pour atteindre en cumulé la somme de 25 712 € couvrant 56 dossiers locatifs (locataires présents ou partis).

Cette provision a augmenté en valeur nette de 7 706 € comparée à celle du 31 décembre 2019. Une dotation complémentaire de 12 673 € et une reprise sur provision de 4 965 € ont été effectuées sur l'exercice.

Ce montant recouvre en partie les redditions de charges facturées aux locataires partis. Une action spécifique pour recouvrer ces sommes a été menée sur 8 créances d'un montant total de 2 247 €, par l'intermédiaire d'un cabinet spécialisé dans le recouvrement. Elle a permis d'obtenir 591 € sur l'exercice.

7 dossiers locatifs sont en procédure judiciaire pour une créance globale de 18 590 € (provisionnée à 100% en créances douteuses).

En concertation avec le Conseil de surveillance, et afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs de votre SCPI, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) a été étendu à compter du 1<sup>er</sup> avril 2020 à tous les logements potentiellement éligibles. Il était auparavant optionnel et souscrit au cas par cas, après étude de chaque nouveau dossier de locataire.

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 2020, 161 baux en cours, représentant 79% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 32 982 € (37 332 € en 2019), soit 1,83% de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 34 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 66 115 €, dont 18 368 € ont été perçus durant l'exercice.



# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

**Le résultat de l'exercice 2020 s'établit à 1 160 298 €, en diminution de 19% (- 273 K€) par rapport à 2019, exercice qui avait bénéficié de redevances de charges positives pour 182 K€.**  
**Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 15,50 € par part, à comparer à un résultat de 15,33 € par part. Si la distribution 2020 est en recul de 16% par rapport à 2019, elle constitue néanmoins la seconde distribution annuelle la plus élevée depuis la création de la SCPI.**  
**Le taux de distribution 2020 calculé sur le prix de souscription s'établit ainsi à 2,58%, et demeure remarquable pour une SCPI de type fiscal.**  
**En fin d'exercice, le report à nouveau (réserves) représente 2,4 mois de distribution courante.**

Le résultat de l'exercice s'établit à 1 160 299 €, en diminution de 19% par rapport à 2019 (-273 K€), impacté essentiellement par :

- d'une part, la comptabilisation au titre de l'exercice 2019 de redevances de charges positives couvrant les exercices 2015 à 2017 et constituant un produit de 182 K€, redevances qui ne sont pas présentes en 2020 ;

- d'autre part, l'augmentation de 82 K€ du poste « impôts et taxes non récupérables » du fait de la fin de l'exonération des taxes foncières sur les immeubles du patrimoine.

Le poste « loyers » est quant à lui en diminution d'1%, soit - 14 K€.

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

Dans un contexte de confinement lié à la crise sanitaire durant le 1<sup>er</sup> semestre, et de prise en compte d'un possible rythme très progressif de reprise des locations à la sortie de ce confinement, le revenu courant mis en distribution au titre des 3 premiers trimestres de l'exercice a été figé à 3,75 € par part. Au 4<sup>ème</sup> trimestre, il a été porté à 4,25 € par part.

Au total, le revenu distribué en 2020 s'élève à 15,50 € par part, à rapprocher d'un résultat par part de 15,33 €. Le report à nouveau a donc été légèrement sollicité à hauteur de 0,17 € par part (1,1% du montant distribué).

Si la distribution 2020 est en recul de 16% par rapport à 2019, elle constitue néan-

moins la seconde distribution annuelle la plus élevée depuis la création de la SCPI.

Au 31 décembre 2020, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 230 618 €, soit 3,05 € par part. Il représente ainsi une réserve de 2,4 mois de dernière distribution courante qui permettra de lisser les distributions futures en cas de tensions.

Le taux de distribution 2020, calculée par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2020, est de 2,58% (hors avantage fiscal lié au dispositif Duflot).

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

Au titre de l'année 2020, un associé bénéficie de la réduction d'impôt « Duflot » qui est de 11,40 € par part (dernière année de réduction en 2021 pour les associés ayant souscrit en 2013, et 2022 pour les souscriptions 2014).

## L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

en euros	Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements <sup>(1)</sup>	Prix acquéreur moyen de l'année <sup>(2)</sup>	Taux de distribution sur valeur de marché en % <sup>(3)</sup>	Taux de distribution sur prix de souscription en % <sup>(4)</sup>	Report à nouveau cumulé par part
2016	-	5,10	-	-	0,85%	0,52
2017	-	12,00	-	-	2,00%	1,85
2018	-	15,40	586,00	2,63%	2,57%	2,78
2019	586,00	18,50	580,02	3,19%	3,08%	3,22
2020	552,00	15,50	-	-	2,58%	3,05

(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 sur la même année.

(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

<i>en euros</i>	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2016	Société fermée	75 697	37 848 500	45 418 200
Au 31/12/2017	Société fermée	75 697	37 848 500	45 418 200
Au 31/12/2018	Société fermée	75 697	37 848 500	45 418 200
Au 31/12/2019	Société fermée	75 697	37 848 500	45 418 200
Au 31/12/2020	Société fermée	75 697	37 848 500	45 418 200

## L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

**DATE DE CRÉATION :**  
**13 JUIN 2013**

**CAPITAL INITIAL :**  
**760 000 EUROS**

**NOMINAL DE LA PART :**  
**500,00 EUROS**

<i>en euros</i>	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 <sup>(1)</sup>
2016	37 848 500	-	75 697	1 107	-	-
2017	37 848 500	-	75 697	1 105	-	-
2018	37 848 500	-	75 697	1 111	-	586,00
2019	37 848 500	-	75 697	1 112	-	552,00
2020	37 848 500	-	75 697	1 123	-	-

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé

Le capital est réparti entre 1 123 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 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. Aucune part n'a été échangée durant l'exercice.**

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

D'une manière générale, dans une SCPI «fiscale» telle que CILOGER HABITAT 4, le marché secondaire organisé reste très étroit, et le prix d'exécution peut ne pas refléter la valeur réelle du patrimoine. Il résulte plutôt de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal Duflot consenti au premier acquéreur.

Sur les quatre confrontations trimestrielles de l'exercice, aucune n'a donné lieu à transactions.

Le dernier prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé, lors de la

confrontation de décembre 2019, s'établit à 500,00 € (soit un prix acheteur de 552,00 €).

Il présente une décote de 14% par rapport à la valeur de réalisation de l'exercice 2020 (578,10 €).

Au 31 décembre 2020, aucune part n'est en attente de vente, contre 82 en début d'exercice.

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

## L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

<i>en euros</i>	<b>Nombre de parts cédées</b>	<b>% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1<sup>er</sup> janvier</b>	<b>Demandes de cessions en suspens <sup>(1)</sup></b>	<b>Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT</b>
2016	-	-	0	167
2017	-	-	0	0
2018	5	0,01%	27	127
2019	13	0,02%	82	560
<b>2020</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>1 286</b>

(1) Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre

# COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

en euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2019
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	40 994 980	43 460 000	40 994 980	41 940 000
Immobilisations en cours	0	0	0	0
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	0	0	0	0
<b>Titres financiers contrôlés</b>	0	0	0	0
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>	<b>40 994 980</b>	<b>43 460 000</b>	<b>40 994 980</b>	<b>41 940 000</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>TOTAL II (Immobilisations Financières)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
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...)	19 776	19 776	16 138	16 138
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	123 604	123 604	100 195	100 195
Autres créances	1 200 855	1 200 855	1 076 276	1 076 276
Provisions pour dépréciation des créances	-25 712	-25 712	-18 007	-18 007
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	810 318	810 318	1 108 000	1 108 000
<b>TOTAL III</b>	<b>2 128 840</b>	<b>2 128 840</b>	<b>2 282 601</b>	<b>2 282 601</b>

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (SUITE)

en euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2019
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	0	0	0	0
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-160 970	-160 970	-161 946	-161 946
Dettes d'exploitation	-681 192	-681 192	-628 083	-628 083
Dettes diverses	-985 964	-985 964	-1 178 852	-1 178 852
<b>TOTAL IV</b>	<b>-1 828 125</b>	<b>-1 828 125</b>	<b>-1 968 881</b>	<b>-1 968 881</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
<b>TOTAL V</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>41 295 695</b>		<b>41 308 700</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE <sup>(2)</sup></b>		<b>43 760 715</b>		<b>42 253 720</b>

(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 2020

<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b> <b>ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b> <i>en euros</i>	<b>Situation de clôture 2019</b>	<b>Affectation résultat 2019</b>	<b>Autres mouvements</b>	<b>Situation de clôture 2020</b>
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	37 848 500		0	37 848 500
Capital en cours de souscription	0		0	0
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
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
<b>Écarts de réévaluation</b>				
Écarts de réévaluation	0			0
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	0			0
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	0		0	0
<b>Réserves</b>	0		0	0
<b>Report à nouveau</b>	210 757	32 866		243 623
<b>Résultat en instance d'affectation</b>	0	0	0	0
<b>Résultat de l'exercice</b>	1 433 261	-1 433 261	1 160 298	1 160 298
<b>Acomptes sur distribution <sup>(1)</sup></b>	-1 400 395	1 400 395	-1 173 304	-1 173 304
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>41 308 700</b>	<b>0</b>	<b>-13 005</b>	<b>41 295 695</b>

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2021

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020

<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b> <i>en euros</i>	<b>EXERCICE 2020</b> <b>31/12/2020</b>	<b>EXERCICE 2019</b> <b>31/12/2019</b>
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	1 798 342	1 812 232
Charges facturées	287 117	268 836
Produits annexes	59 928	194 078
Reprises de provisions pour gros entretiens	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	4 967	21 988
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>2 150 353</b>	<b>2 297 134</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-287 117	-268 836
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-39 994	-18 520
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	0
Autres charges immobilières	-364 880	-262 544
Dépréciation des créances douteuses	-12 673	-8 729
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>-704 664</b>	<b>-558 629</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>1 445 690</b>	<b>1 738 505</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	0	0
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	-236 177	-253 098
Charges d'exploitation de la société	-39 823	-42 145
Diverses charges d'exploitation	-10 000	-10 000
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>-286 000</b>	<b>-305 244</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>-286 000</b>	<b>-305 244</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020 (SUITE)

<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b> <i>en euros</i>	<b>EXERCICE 2020</b> <b>31/12/2020</b>	<b>EXERCICE 2019</b> <b>31/12/2019</b>
<b>Produits financiers</b>		
Autres produits financiers	0	0
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges financières</b>		
Autres charges financières	0	0
Dépréciations	0	0
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	608	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>608</b>	<b>0</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles	0	0
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	<b>608</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>1 160 298</b>	<b>1 433 261</b>

# 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.**

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures de confinement ont été mises en place en France entre le 17 mars et le 11 mai 2020 et entre le 30 octobre et le 15 décembre 2020, afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant par une fermeture des commerces, à l'exception des commerces de première nécessité et des restrictions des accès aux bureaux pour l'ensemble des sociétés.

Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers de la SCPI CIOGER HABITAT 4 n'ont pas eu d'impact significatif.

## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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 12,00% 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 831,79 € sur l'exercice.

## ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en

2021 qui seraient en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

## IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	<b>Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Diminutions</b>	<b>Valeur Brute à la clôture de l'exercice</b>
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
<b>TOTAL</b>	<b>40 994 980</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40 994 980</b>

## ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	<b>Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Diminutions</b>	<b>Valeur Brute à la clôture de l'exercice</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>16 138</b>			<b>19 776</b>
Dépôts et cautionnements versés	16 138	3 638		19 776
<b>TOTAL</b>	<b>16 138</b>	<b>3 638</b>	<b>0</b>	<b>19 776</b>

## LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2020

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 présen-

tée 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 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.

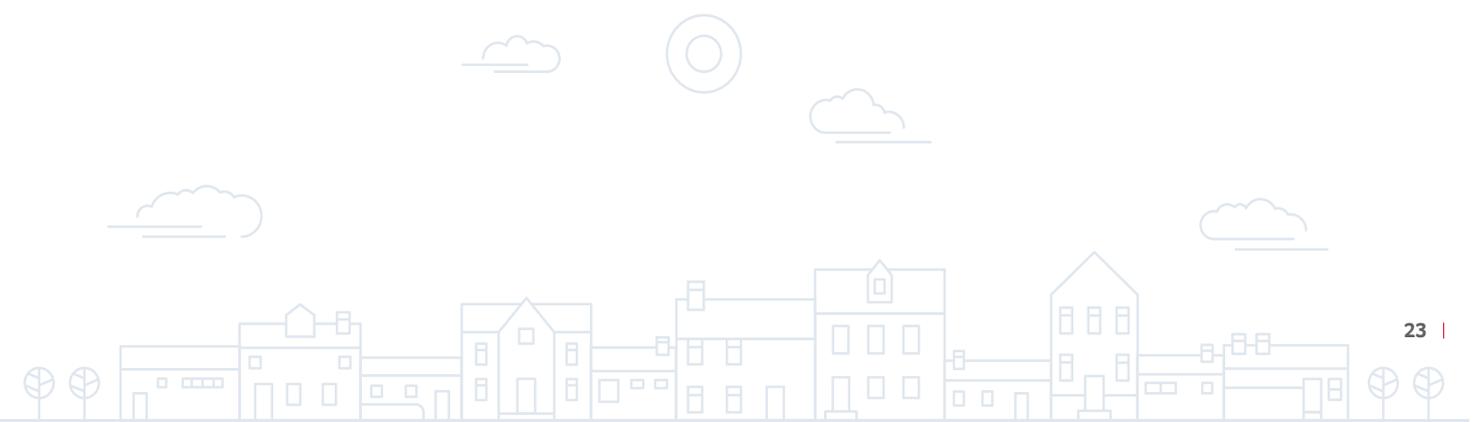
Adresse	Localisation et Zonage Duflot <sup>(1)</sup>	Type <sup>(2)</sup>	Surface en m <sup>2</sup> habitables	Nombre logements	Date de livraison
CLAYE-SOUILLY (77) 14, rue de Paris	IDF - B1	M	593	5	24/06/2014
SARTROUVILLE (78) 79-81, avenue Maurice Berteaux	IDF - A	Ap	434	7	14/09/2015
SAINT-OUEN L'AUMONE (95) 4, rue Sainte Agnès	IDF - A	Ap	669	15	18/07/2016
AULNAY-SOUS-BOIS (93) 5, avenue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	595	14	20/05/2015
DRANCY (93) 81, avenue Henri Barbusse	IDF - A	Ap	833	18	12/07/2016
MOUVAUX (59) 5-27, rue Régis Corselle	PR - B1	Ap	1 282	16	19/01/2015
ANNEMASSE (74) 48, avenue de la Gare	PR - A	Ap	910	14	08/10/2015
LE-PRE-SAINT-GERVAIS (93) 60-62, rue Danton	IDF - A bis	Ap	480	9	02/11/2016
VILLEURBANNE (69) 4, rue Paul Kruger	PR - B1	Ap	364	7	27/01/2016
MALAKOFF (92) 87, rue Louis Girard	IDF - A bis	Ap	792	16	15/12/2016
LE-PRE-SAINT-GERVAIS (93) 14-16, rue Garibaldi	IDF - A bis	Ap	541	10	08/09/2016
LE RAINCY (93) 8, rue de l'Eglise	IDF - A	Ap	451	7	15/12/2015
SARTROUVILLE (78) 150, avenue Maurice Berteaux	IDF - A	Ap	687	12	29/12/2016
NOISY-LE-SEC (93) 21-25, rue Anatole France	IDF - A	Ap	700	14	24/02/2017
FRANCONVILLE (95) 71-73, rue de la Station	IDF - A	Ap	1 055	18	10/02/2017
<b>TOTAL</b>			<b>10 384</b>	<b>182</b>	

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

(2) Ap : Appartements — M : Maison



Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2020	Prix de revient 2019
1 600 000		1 600 000	1 600 000
1 713 114		1 713 114	1 713 114
2 479 000		2 479 000	2 479 000
2 492 868		2 492 868	2 492 868
3 296 236		3 296 236	3 296 236
3 624 648		3 624 648	3 624 648
3 320 700		3 320 700	3 320 700
2 684 920		2 684 920	2 684 920
1 277 535		1 277 535	1 277 535
4 321 296		4 321 296	4 321 296
2 899 260	10 187	2 909 447	2 909 447
1 937 580		1 937 580	1 937 580
2 684 614		2 684 614	2 684 614
2 821 800		2 821 800	2 821 800
3 831 223		3 831 223	3 831 223
<b>40 984 793</b>	<b>10 187</b>	<b>40 994 980</b>	<b>40 994 980</b>



## ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2020

<b>CRÉANCES</b> <i>en euros</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>DETTES</b> <i>en euros</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Créances locataires	123 604	100 195	Emprunt	0	0
Charges locatives	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	160 970	161 946
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>123 604</b>	<b>100 195</b>	<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>160 970</b>	<b>161 946</b>
Créances fiscales	0	0	Locataires créditeurs	17 885	15 503
Fournisseurs débiteurs	0	0	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	1 198 305	1 075 172	Gérants	0	0
Autres débiteurs	2 550	1 104	Fournisseurs	663 307	612 530
			Dettes fiscales	0	50
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>1 200 855</b>	<b>1 076 276</b>	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>681 192</b>	<b>628 083</b>
Provisions pour locataires douteux	-25 712	-18 007	Autres dettes d'exploitation	636 251	604 177
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES</b>	<b>-25 712</b>	<b>-18 007</b>	Associés	349 713	574 675
			<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>985 964</b>	<b>1 178 852</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 298 746</b>	<b>1 158 464</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 828 125</b>	<b>1 968 881</b>

## ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	<b>au 31/12/2019</b>	<b>Passage de PGR en PGE</b>	<b>Dotations</b>	<b>Reprises non consommées</b>	<b>Reprises consommées</b>	<b>au 31/12/2020</b>
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>						
Gros entretien	0	0	0	0	0	0
Risques et charges	0	0	0	0	0	0
Créances douteuses	18 007	0	12 673	4 588	379	25 712
<b>TOTAL</b>	<b>18 007</b>	<b>0</b>	<b>12 673</b>	<b>4 588</b>	<b>379</b>	<b>25 712</b>

## VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPERABLES</b>		
Impôts & taxes non récupérables	188 781	106 718
Solde de charges de reddition	40 208	10 490
Charges sur locaux vacants	10 760	5 903
Travaux - Remise en état	39 994	18 520
Charges non récupérables	124 751	139 432
Pertes sur créances irrécouvrables	379	1
Dotations pour créances douteuses	12 673	8 729
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPERABLES</b>	<b>417 547</b>	<b>289 793</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPERABLES</b>		
Impôts & taxes diverses	34 304	34 437
Charges immobilières refacturables	252 096	230 017
Autres charges refacturables	718	4 381
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPERABLES</b>	<b>287 117</b>	<b>268 836</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Honoraires Commissaires aux comptes	10 249	9 888
Honoraires Notaires	-	-
Honoraires Dépositaire	12 000	12 000
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	419	414
Frais de cession des immeubles	-	-
Autres frais	17 155	19 844
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>39 823</b>	<b>42 145</b>
<b>DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Indemnisation du Conseil de surveillance	10 000	10 000
Charges diverses	-	0
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>		
Commissions Gestion Immobilière	236 177	253 098
Commissions sur arbitrages	-	-
<b>TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>236 177</b>	<b>253 098</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2020

<i>en euros</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>DETTES GARANTIES</b> <i>(nantissements, hypothèques)</i>		
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>		
<b>Actifs sous promesse</b>		
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>		
<b>Ligne de crédit non tirée</b>		
<b>Facilité de caisse</b>		
<b>Prise en charge de travaux futurs</b>		
<b>GARANTIES DONNÉES</b>		
<b>GARANTIES REÇUES</b>		
<b>AVAL, CAUTIONS</b>		
<b>Cautions reçues des locataires</b>	825 226	808 970



# LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
- Recettes locatives brutes	9,85	99,77%	21,61	99,93%	23,78	97,79%	26,50	100,00%	24,55	99,94%
- Produits financiers avant P.L.	0,02	0,23%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Produits divers	0,00	0,00%	0,01	0,07%	0,53	2,20%	0,00	0,00%	0,01	0,04%
<b>TOTAL</b>	<b>9,87</b>	<b>100,00%</b>	<b>21,62</b>	<b>100,00%</b>	<b>24,32</b>	<b>100,00%</b>	<b>26,50</b>	<b>100,00%</b>	<b>24,56</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
- Commissions de gestion	1,34	13,55%	2,91	13,46%	3,17	13,04%	3,34	12,62%	3,12	12,70%
- Autres frais de gestion	0,57	5,80%	0,45	2,08%	0,57	2,37%	0,69	2,61%	0,66	2,69%
- Entretien du Patrimoine	0,24	2,47%	0,24	1,11%	0,24	0,99%	0,24	0,92%	0,53	2,15%
- Charges locatives non récupérables	2,14	21,65%	4,74	21,90%	3,72	15,31%	3,47	13,09%	4,82	19,63%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>4,29</b>	<b>43,47%</b>	<b>8,33</b>	<b>38,54%</b>	<b>7,71</b>	<b>31,71%</b>	<b>7,74</b>	<b>29,24%</b>	<b>9,13</b>	<b>37,17%</b>
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
- 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%
<b>PROVISIONS NETTES</b>										
- Pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Autres	0,19	1,97%	-0,06	-0,28%	0,27	1,13%	-0,18	-0,66%	0,10	0,41%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,19</b>	<b>1,97%</b>	<b>-0,06</b>	<b>-0,28%</b>	<b>0,27</b>	<b>1,13%</b>	<b>-0,18</b>	<b>-0,66%</b>	<b>0,10</b>	<b>0,41%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4,48</b>	<b>45,44%</b>	<b>8,27</b>	<b>38,27%</b>	<b>7,99</b>	<b>32,82%</b>	<b>7,56</b>	<b>28,58%</b>	<b>9,23</b>	<b>37,58%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>5,39</b>	<b>54,56%</b>	<b>13,33</b>	<b>61,65%</b>	<b>16,33</b>	<b>67,16%</b>	<b>18,94</b>	<b>71,49%</b>	<b>15,33</b>	<b>62,43%</b>
- Variation du report à nouveau	0,29	2,94%	1,33	6,15%	0,93	3,84%	0,44	1,68%	-0,17	-0,67%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	5,10	51,64%	12,00	55,50%	15,40	63,32%	18,50	69,82%	15,50	63,12%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	5,06	51,24%	12,00	55,50%	15,40	63,32%	18,50	69,82%	15,50	63,12%

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

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

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

Rémunérations fixes 2020 versées à l'ensemble des collaborateurs : 18 663 495 €  
Rémunérations variables acquises au titre de 2020 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 4 457 132 €

L'effectif total en 2020 était de 281 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substan-

tielle 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 2020, à 41 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2020 (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 : 4 468 669 €  
Autres personnels identifiés : 2 748 004 €

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

## EFFET DE LEVIER

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

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

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

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

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

## EXPERTS IMMOBILIERS

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

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

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

La gérance de la SCPI CILOGER HABITAT 4 est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

- **Le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.

- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.

- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 CIOGER HABITAT 4 au titre de l'exercice 2020.

Depuis le début de l'exercice 2020, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et novembre 2020, mars 2021) 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 1<sup>er</sup> mars 2021, avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

Compte tenu du contexte sanitaire, toutes les réunions se sont intégralement tenues à distance, en conférence téléphonique ou visioconférence. Ces modalités de réunions inhabituelles n'ont toutefois pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et d'émettre des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI.

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

L'exercice 2020 a été largement marqué par la pandémie liée à la COVID-19. Néanmoins, pour ce qui concerne notre SCPI, nous pouvons dresser un bilan net-

tement moins pessimiste que ce que nous envisagions en mars 2020, au début de la pandémie.

D'une part, en matière de gestion locative, il n'y a pas eu de difficultés majeures quant aux paiements des loyers. Le taux d'encaissement des loyers est ainsi resté à un niveau satisfaisant, proche de 95%. Si 39 logements ont été libérés durant l'année (sur 182), 8 logements restent à louer à la clôture de l'exercice contre 4 à la fin de l'année 2019. Le taux d'occupation moyen de l'année 2020 est en recul contenu par rapport à l'exercice précédent (à 96,49% contre 98,52% en 2019). D'autre part, la valorisation de notre patrimoine a progressé de 3,6% en moyenne, au-dessus de la tendance générale du marché.

Ces deux atouts, conservation des flux locatifs et résistance des prix de transactions, ne sont pas remis en cause au moment de l'écriture du présent rapport. Néanmoins, l'activité économique, qui oscille entre confinement et vaccination, est encore largement tributaire de l'aide massive des pouvoirs publics.

## ÉVALUATION DU PATRIMOINE

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

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2020 font ressortir une valorisation de 43,46 M€, en nette progression de 3,62% par rapport à l'année 2019.

La valeur vénale (ou de revente) de notre patrimoine est désormais, en théorie, supérieure de 6% à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements, alors que l'essentiel de notre patrimoine (80% des logements) a été livré au cours des années 2015 et 2016.

Si la liquidation de notre SCPI est encore lointaine (le terme statutaire est en juin 2028), et sans en tirer de conclusion hâtive, c'est néanmoins un signal encourageant.

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

Les estimations précitées ne nous permettent pas encore de retrouver le prix de souscription mais s'en rapprochent : la valeur de réalisation 2020 avoisine 578 € pour un prix de souscription à l'origine de 600 €.

Ce montant de 578 € est toutefois supérieur à ce qui a été investi dans l'immobilier puisque sur les 600 € versés il faut enlever la commission de souscription à

l'achat de parts de 57 €, soit 543 € pour acquérir des immeubles.

Ce montant de 578 € n'intègre pas non plus l'avantage fiscal dont nous bénéficions (en tout 102,60 € de réduction d'impôt pour une part).

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

## GESTION IMMOBILIÈRE

L'activité locative a été plus importante au second semestre, en raison du confinement strict imposé durant le premier semestre. Au 31 décembre 2020, le nombre d'appartements loués est de 174 sur 182, soit 96% du nombre de logements, pourcentage légèrement inférieur par rapport à la fin de l'année 2019 (97%).

En « vitesse de croisière » et malgré des turbulences, le taux de rotation des locataires de notre SCPI est contenu, à 21% (17% en 2019 et 22% en 2018), tout comme la durée moyenne de vacance entre 2 locataires qui est de 1,3 mois (1 mois en 2019 et 1,3 en 2018).

Le taux d'occupation financier est en moyenne de 96,49% sur l'exercice et demeure satisfaisant eu égard au contexte. Nous pouvons noter une petite contraction de 15 K€ des loyers facturés en 2020 qui s'établissent à 1 798 342 €, inférieurs de seulement 0,3% à la moyenne des exercices 2018 à 2020.

Le recours à un système d'assurance de « loyers impayés », déductible des revenus fonciers, a été poursuivi durant l'exercice. Nous félicitons la Société de gestion de l'extension de cette garantie locative, qui a permis de la généraliser à 93% des logements contre 70% en 2019, tout en obtenant un taux de prime moindre (cotisations payées de 32 982 € en 2020 contre 37 332 € en 2019). Ceci sécurise en grande partie les flux locatifs, ce qui est un avantage substantiel eu égard au contexte. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 161 dossiers locataires (sur 174 logements loués).

Durant l'année, 34 dossiers représentant 66 915 € ont été déclarés en sinistres à l'assureur.

Pour les logements non couverts par la GLI, et pour lesquels il existe des contentieux, votre conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques de ces contentieux, car même si ceux-ci sont provisionnés pour un montant cumulé relativement modeste de 26 K€, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc, la distribution.

## RÉSULTAT DE L'EXERCICE ET DISTRIBUTION

Notre SCPI dégage un résultat de 1 160 298 €, soit 15,33 € part, en diminution de 273 K€ par rapport à 2019. Deux raisons principales à cette variation négative :

- 2019 a bénéficié d'une reddition de charges positive de 182 K€ pour les années 2015 à 2017 qui a gonflé ponctuellement le résultat
- En 2020, le poste impôts et taxe s'est accru de 82 K€ essentiellement du fait de la fin des exonérations partielles de taxes foncières sur les immeubles du patrimoine.

Le revenu distribué en 2020 a été ajusté en conséquence à 15,50 € par part, contre 18,50 € en 2019 mais supérieur à toutes les distributions antérieures.

Le report à nouveau (réserves), constitué justement pour les périodes plus difficiles, a été légèrement utilisé à hauteur de 0,17 € par part. Il représente encore 3,05 € par part, soit près de deux mois et demi de distribution courante.

Il faut noter qu'à ce niveau de distribution, le rendement de la part calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,58%, taux qui reste remarquable pour une SCPI fiscale dans les conditions de marché actuelles. Il convient de rappeler que chaque associé ayant souscrit des parts lors de l'augmentation de capital de CILOGER HABITAT 4 bénéficie d'une réduction d'impôt égale à 18% de 95% du montant de sa souscription, répartie sur neuf années. La réduction d'impôt est calculée sur la base de 95% du montant total de la souscription, soit 570 € multipliés par le nombre de parts souscrites.

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

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

## MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire organisé.

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.

A la date de rédaction du présent rapport (mai 2021), des mesures de restrictions de déplacements et de réunions sont toujours en vigueur. Dès lors notre Assemblée Générale de juin se tiendra, cette année encore à huis-clos, c'est-à-dire hors la présence des associés et des personnes ayant le droit d'y assister. Toutefois, le Conseil de surveillance y

sera représenté par son président et son vice-président qui assureront les fonctions de scrutateurs.

Nous vous recommandons d'être particulièrement attentifs aux modalités de tenue de l'Assemblée Générale qui sont explicitées dans la convocation qui accompagne le rapport annuel.

Par conséquent nous vous remercions de bien vouloir retourner le formulaire de vote de manière à éviter une nouvelle convocation de l'assemblée générale, génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

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

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

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



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## Exercice clos le 31 décembre 2020

### LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'assemblée générale de la société  
CILOGER HABITAT 4,

#### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CILOGER HABITAT 4 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

#### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

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

Comme précisé dans la note « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « 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 oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

## VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

---

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

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

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

## RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

---

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

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

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

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

---

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

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

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

**Paris La Défense, le 25 mai 2021**

—  
**KPMG SA**  
**Pascal Lagand**  
**Associé**

## LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

### Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

A l'assemblée générale de la société CILo-GER 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 oeuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

### Avec la société de gestion AEW :

Conformément à l'article 17 des statuts, votre S.C.P.I. verse à la société de gestion AEW les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription, fixée à 8% hors taxes (9,60% T.T.C. 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 2020, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de souscription.

- Une commission de gestion, fixée à 10% hors taxes (12% T.T.C. 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 2020, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de €.236 177.

- Une commission de cession de parts s'établissant comme suit :

- si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, la société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 80 euros hors taxes. Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1er janvier 2014, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;

- si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, la société de gestion percevra une commission de 4,50% hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

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

**Paris La Défense, le 25 mai 2020**

—  
**KPMG S.A.**  
**Pascal Lagand**  
**Associé**



# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## DU 16 JUIN 2021

### 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 2020.
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 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 2020 tels qu'ils ont été présentés.

#### DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 1 160 298,15 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 243 623,16 €, forme un résultat distribuable de 1 403 921,31 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

À la distribution d'un dividende, une somme de : 1 173 303,50 €  
Au report à nouveau, une somme de : 230 617,81 €.

#### TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

#### QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 41 295 695 €, soit 545,54 € pour une part.

#### CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 43 760 715 €, soit 578,10 € pour une part.

#### SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 51 725 061 €, soit 683,32 € pour une part.

#### SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

#### HUITIÈME RÉOLUTION

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



# CILOGER HABITAT 4

---

## Société Civile de Placement Immobilier

au capital de 37 848 500 euros  
793 761 263 RCS PARIS

## Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

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



## Société de gestion de portefeuille

SAS au capital de 828 510 euros  
Agrément AMF n° GP 07000043  
en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM  
329 255 046 RCS PARIS

## Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03

service-clients@eu.aew.com

**[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)**

Signatory of:



Crédits photos : AEW