

CILOGER HABITAT 4

SCPI DE TYPE « DUFLOT »



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

□ SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée
au capital de 2 328 510 €

■ **Siège social :**

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Agrément AMF n° GP 07000043
en date du 10 juillet 2007

Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

Président

Monsieur Raphaël BRAULT

Directrice générale

Madame Vanessa ROUX-COLLET

□ SCPI CILOGER HABITAT 4

Conseil de surveillance

■ **Président :**

Monsieur Jean-Luc BRONSART

■ **Vice-président :**

SCI AAAZ,
représentée par Monsieur Serge BLANC

■ **Membres du Conseil :**

Monsieur Jean Pierre BARBELIN
Monsieur Patrick BETTIN
Monsieur Christian BOUTHIE
Monsieur Philippe CABANIER
Monsieur Sylvain DUQUENOIS
Madame Marie-José DUTEURTRE
Monsieur Laurent GALIBERT
Madame Patricia GRISOT
Madame Sandrine KONTZ
Monsieur Aurélien ROL

Commissaires aux comptes

Titulaire :

KPMG SA,
représenté par Monsieur Pascal LAGAND

Suppléant :

SALUSTRO REYDEL,
représenté par Madame Béatrice de BLAUWE

Expert externe en évaluation immobilière

BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES

Dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

1

RAPPORT DE GESTION 4

- Éditorial 4
- Les données essentielles au 31 décembre 2024 6
- Le patrimoine immobilier 7
- Les résultats et la distribution 11
- Le marché des parts 12

2

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 14

- Les comptes 14
- L'annexe aux comptes annuels 16

3

LES AUTRES INFORMATIONS 20

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices 20
- Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM » 21
- Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie ») 22

4

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 23

5

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 24

6

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 26

- Le rapport sur les comptes annuels 26
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées 28

7

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 11 JUIN 2025 29

- Ordre du jour 29
- Les résolutions 30

1 – RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL



Antoine BARBIER
Directeur
d'AEW Patrimoine

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 2024.

2024 a été une année de transition pour le marché immobilier résidentiel ancien, avec un ralentissement de la baisse des prix et une demande qui reste présente, bien que plus mesurée. Après trois années difficiles durant lesquelles le nombre de transactions a chuté de près de 40 %, le marché donne des signes de redressement. Une reprise des transactions de maisons et d'appartements a été observée fin 2024, avec des augmentations trimestrielles atteignant +20 % à +25 % selon les réseaux d'agences.

Les prix de l'immobilier ancien se sont repliés de 2,1 % au quatrième trimestre de 2024 par rapport à fin 2023, selon l'indice Notaires-Insee de référence. Cette baisse est toutefois moins vive que lors des précédents trimestres : -3,9 % en rythme annuel au troisième trimestre, -4,9 % au deuxième trimestre et -5,2 % au premier trimestre. Dans le détail, les prix des logements anciens ont reculé de -3,6 % sur un an en Île-de-France, contre -1,7 % pour le reste de l'Hexagone.

Le nombre de ventes réalisées au cours de l'année 2024 a encore diminué, de -9 % par rapport à 2023 et près de -30 % par rapport à 2022, pour terminer à 792 000 transactions. Mais là également, la contraction a cessé au dernier trimestre, et ce pour la première fois depuis la fin de l'année 2021.

Cette dynamique plus positive est portée par la baisse des taux d'intérêt qui facilite l'accès aux crédits (environ 3,4 % sur 20 ans contre 4,2 % un an plus tôt), la maîtrise de l'inflation qui préserve le pouvoir d'achat (sous la barre des 2 % contre près de 5 % en 2023) et une stabilisation des prix après une période de baisse, y compris à Paris où le prix moyen s'établit à 9 355 €/m².

Si ces facteurs combinés renforcent le pouvoir d'achat immobilier des ménages, des incertitudes persistent. Notamment celles liées à l'instabilité politique et aux arbitrages budgétaires, qui pourraient freiner cette reprise naissante. À noter toutefois que des mesures de soutien prises, telles que l'extension du Prêt à Taux Zéro (PTZ) à l'ensemble du territoire ou l'exonération des droits pour certains dons d'argent familiaux dans le cadre d'achat de résidence principale, pourraient aider à redynamiser le secteur.

L'avenir du marché dépendra de l'évolution des taux d'intérêt, de la stabilité politique, voire géopolitique, et de la capacité des prix à rester accessibles.

□ En 2024, le marché de l'immobilier d'entreprise en France a connu une baisse des investissements de 30 % par rapport à 2023, principalement en raison de la hausse des taux d'intérêt. Cette situation a particulièrement affecté les bureaux en Île-de-France, et les fonds immobiliers non cotés ont dû ajuster la valeur de leurs actifs, ce qui a impacté leurs performances.

Malgré cette période difficile, le marché des SCPI a commencé à se rééquilibrer vers la fin de l'année. Elles ont enregistré une reprise de la collecte au quatrième trimestre (1,3 Md€), avec une augmentation de 24 % par rapport à la même période en 2023. Les SCPI diversifiées ont particulièrement bien performé, captant 68 % de la collecte brute annuelle, surpassant les autres catégories comme les bureaux et la santé.

Bien que la collecte brute annuelle ait diminué de 38 % par rapport à 2023 (4,7 Mds€ contre 7,7 Mds€), les SCPI ont réussi à maintenir un endettement moyen sous les 20 %. La collecte nette annuelle avoisine quant à elle les 3,5 Mds€ contre plus de 6 Mds€ en 2023 et plus de 10 Mds€ en 2022.

Pour 2025, la baisse des taux d'intérêt à court terme pourrait favoriser une reprise progressive du marché, bien que le segment des bureaux reste sous pression.

Le marché secondaire a montré une normalisation des flux, avec une tendance à la diminution des parts en attente au dernier trimestre : 2,4 Mds€, soit 2,7 % de la capitalisation nationale. À noter que 10 SCPI sur 221 concentrent les deux tiers des parts en attente de vente.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 101 Mds€ (105 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à près de 89 Mds€.

□ Après quasiment une décennie de croissance soutenue, les prix des logements anciens, dont la progression s'est ralentie trimestre après trimestre en 2022, sont entrés en 2023 dans une période de baisse annuelle qui s'est poursuivie en 2024. Si pour CILOGER HABITAT 4 cette évolution du marché a eu un impact sur l'expertise immobilière de son patrimoine, elle n'a en revanche pas affecté les revenus mis en distribution.

Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) du patrimoine de CILOGER HABITAT 4 s'établit à 41 470 000 €, en diminution contenue de -1,7 % (-730 k€) par rapport à l'exercice précédent et à la tendance de marché. Elle reste supérieure de 1,2 % à son prix de revient.

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

L'activité locative a été soutenue durant l'exercice : 32 congés ont été réceptionnés et 31 logements reloués. Au 31 décembre 2024, 9 logements sont à louer contre 8 en début d'année.

En moyenne sur l'exercice, le taux d'occupation financier progresse nettement à 94,95 % contre 94,24 % en 2023. Signe de cette meilleure occupation du patrimoine, les loyers facturés sur l'exercice 2024 s'établissent à 1 895 065 €, en augmentation de 3 % sur un an (+49 k€). Ils sont supérieurs de 4 % à la moyenne des loyers facturés sur 4 ans (2021 à 2024). Le taux d'encaissement des loyers, supérieur à 97 % sur l'année, demeure très satisfaisant.

Essentiellement dynamisé par l'augmentation des loyers facturés précitée, le résultat de l'exercice s'établit à 1 128 228 €, en augmentation de 33 k€ (+3 %) par rapport à 2023.

En conséquence, le revenu distribué en 2024 s'élève à 14,40 € par part, en progression de 4 % par rapport à 2023 et à son plus haut niveau depuis 2021. Cette distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 14,90 €, le report à nouveau est donc abondé à hauteur de 0,50 € par part, soit 38 191 € au total.

Le taux de distribution 2024 calculé sur le prix de souscription est de 2,4 % et reste très notable pour une SCPI de type fiscal.

Il vous est par ailleurs proposé, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire**, de vous prononcer sur la modification de l'article 23 des statuts. Cette modification, purement technique, n'a aucune incidence sur la gestion de votre SCPI. Elle vise à se mettre en conformité avec une ordonnance de juillet 2024, qui explicite que les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution d'une SCPI, calculées par la Société de gestion, ne seront plus approuvées annuellement par l'Assemblée Générale ou modifiées en cours d'exercice avec autorisation du Conseil de surveillance, mais publiées directement par la Société de gestion. Les comptes de chaque exercice, l'affectation et la répartition du résultat demeurent évidemment soumis à votre approbation.

Il vous est également proposé, dans le cadre de cette même Assemblée Générale Extraordinaire et dans une optique de mise en conformité des statuts avec une ordonnance de mars 2025, de vous prononcer sur la modification des articles 23, 24 et 25 relatifs aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, en décidant qu'elles pourront désormais se tenir sans qu'un quorum minimum soit requis. En supprimant des reconvoqueries d'Assemblées Générales qui n'améliorent les quorums que très souvent à la marge, cette simplification réglementaire sera source d'économies et d'efficacité pour votre SCPI.

Enfin, conformément à la réglementation (loi dite « Sapin 2 »), il vous est demandé d'approuver la suppression de la nécessité de nommer un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants prévue à l'article 19 des statuts. Cette modification n'aura aucune incidence sur les missions qui sont assurées par le Commissaire aux comptes titulaire qui demeure obligatoire.

Nous espérons que toutes les résolutions de l'Assemblée Générale, tant ordinaires qu'extraordinaires, recueilleront votre agrément et que vous voudrez bien voter en leur faveur.

LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2024

Chiffres clés

- Date de création :
13 juin 2013
- Terme statutaire :
18 juin 2028
- Nombre d'associés :
1 139
- Nombre de parts :
75 697
- Capitaux collectés :
45 418 200 €
- Valeur de réalisation :
41 680 283 €
(soit 550,62 € par part)
- Revenu brut 2024
distribué par part :
14,40 €

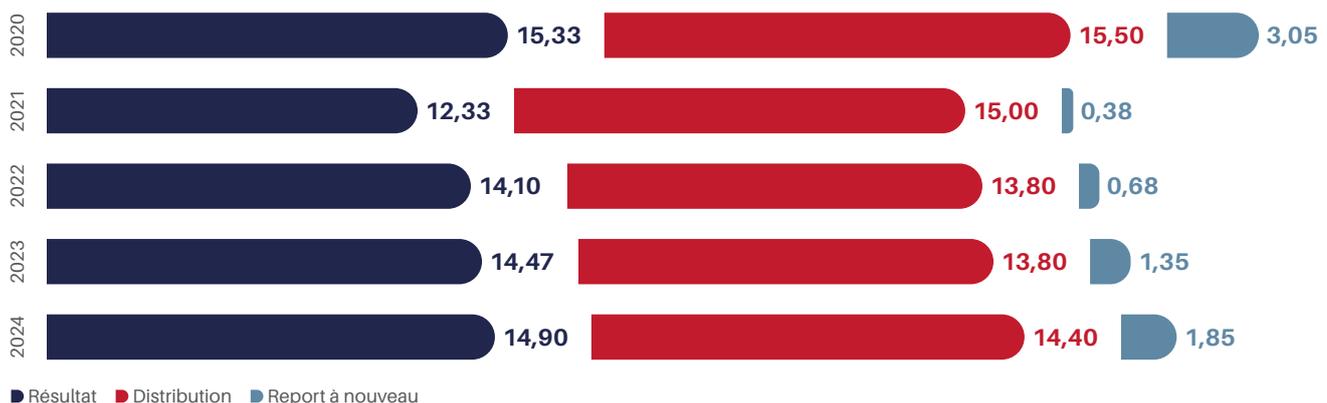
Patrimoine

- Nombre de logements :
182
- Fin de l'engagement
de conservation
des parts :
12 mai 2026

▣ Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2024/2023
Valeur comptable	41 205 263	544,34	0,09 %
Valeur vénale/expertise	41 470 000	547,84	-1,73 %
Valeur de réalisation	41 680 283	550,62	-1,63 %
Valeur de reconstitution	49 271 806	650,91	-1,64 %

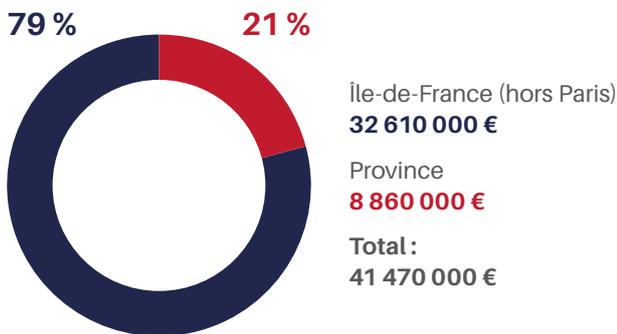
▣ Résultat, revenu distribué et report à nouveau (en €/part depuis 5 ans)





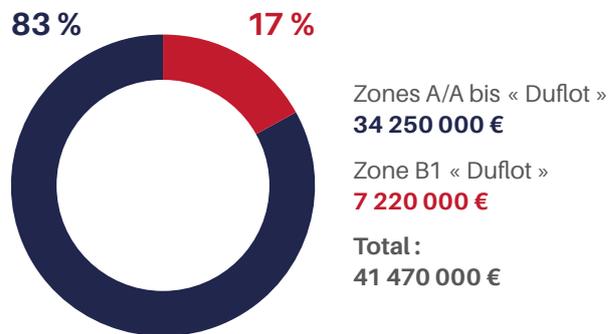
LE PATRIMOINE IMMOBILIER

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



Le patrimoine de CILOGER HABITAT 4 est réparti en valeur vénale à 79 % en région parisienne et à 21 % en province. En matière de zonage, toujours en valeur vénale, le patrimoine est réparti à 83 % en zones A et A bis « Duflot » et à 17 % en zone B1 « Duflot ».

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



Les logements sont tous a minima labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation) et comprennent :

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

□ L'emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2023	DURANT L'ANNÉE 2024	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	45 418 200	-	45 418 200
- Commissions de souscription	-4 353 123	-	-4 353 123
- Achat d'immeubles	-40 994 980	-	-40 994 980
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	70 097	-	70 097

99,53 % des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital (fonds collectés - commissions de souscription) ont été investis dans des achats d'immeubles.

▣ Valeurs significatives du patrimoine

La société BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée Générale du 24 juin 2022, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI CILOGER HABITAT 4. Chaque actif immobilier de la SCPI a été valorisé selon les méthodes Capitalisation des revenus/Comparaison directe exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), la Société de gestion a arrêté 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).

Valeurs estimées de la société au 31 décembre 2024 (en €)

Coût historique des terrains et des constructions locatives	40 994 980
Valeur nette comptable	40 994 980
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	41 470 000

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	40 994 980	-	-
Autres éléments d'actifs	210 283	210 283	210 283
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	41 470 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	44 331 430
Commission de souscription théorique	-	-	4 730 093
Total global	41 205 263	41 680 283	49 271 806
Nombre de parts	75 697	75 697	75 697
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	544,34	550,62	650,91

La valeur de réalisation s'établit à 550,62 € par part, inférieure de 8 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 650,91 € par part, supérieure de 8 % 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 la société SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargée 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 2024

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2023 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2024/2023 EN %
Île-de-France (hors Paris)	32 772 097	32 610 000	-0,5 %	34 860 090	33 450 000	-2,5 %
Province	8 222 883	8 860 000	7,7 %	9 471 340	8 750 000	1,3 %
TOTAUX	40 994 980	41 470 000	1,2 %	44 331 430	42 200 000	-1,7 %

Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives s'établit à 41 470 000 €, en diminution de -1,7 % (-730 k€) par rapport à l'exercice précédent.

Cette diminution de valorisation, qui s'explique principalement par des baisses des valeurs métriques, est contenue par rapport à la tendance du marché national.

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...). Ainsi, les abattements pour ventes « en bloc et occupés » appliqués par les experts sont en moyenne de 13 % à 15 %.

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

- 2 enregistrent des variations de valeur comprises entre +1 % et +3 % ;
- 4 font preuve de stabilité ;
- 9 enregistrent une variation négative comprise entre -1 % et -6 %.

La valeur d'expertise totale hors droits du patrimoine reste néanmoins supérieure de 1,2 % à son 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 +1,5 %.

□ La gestion immobilière

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué le 12 mai 2017. En conséquence, l'engagement fiscal de conservation des parts des associés pour une durée de 9 ans part à compter de cette date, soit jusqu'au 12 mai 2026. Cette date est cohérente avec le terme statutaire de la SCPI fixé au 18 juin 2028.

32 logements de CILOGER HABITAT 4 ont été libérés durant l'année 2024 (1 792 m²) et 31 ont été reloués (1 768 m²). Avec 17 relocations, l'activité locative a été un peu plus active au premier semestre.

Le taux de rotation annuel des locataires avoisine 18 %, contre 22 % en 2023 et 19 % en 2022.

Au total, au 31 décembre 2024, 9 logements sont à louer (532 m², soit 5 % de la superficie totale), contre 8 en début d'année (508 m²), représentant des loyers estimés à 117 k€ en rythme annuel.

Compte tenu de la durée de préavis d'un mois lors du départ d'un locataire et des travaux de rénovation parfois nécessaires, la durée moyenne de vacance d'un logement du patrimoine sur l'exercice est de 3,2 mois (2,4 mois en 2023).

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

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

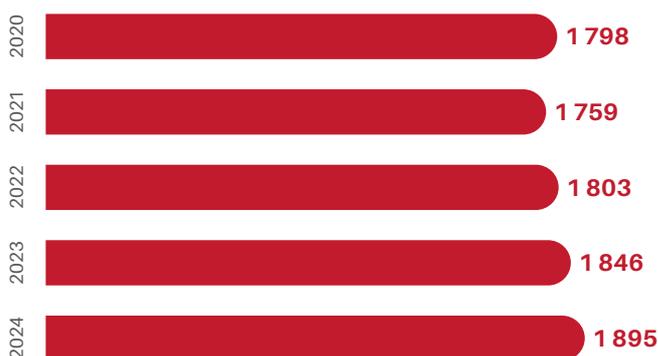
Au 31 décembre 2024, le taux d'occupation physique s'élève à 94,87 % (96,84 % en 2023). Il est en moyenne de 95,80 % sur l'exercice (94,63 % en 2023).

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les logements vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements (vacants pour travaux par exemple).

Au quatrième trimestre 2024, le taux d'occupation financier est de 96,02 % (96,71 % en 2023). Il est en moyenne de 94,95 % sur l'exercice (94,24 % en 2023).

Signe d'une meilleure occupation du patrimoine en moyenne sur l'exercice, les loyers facturés sur l'exercice 2024 s'établissent à 1 895 065 €, en augmentation de 3 % sur un an (+49 k€). Ils sont supérieurs de 4 % à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2020 à 2024).

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





Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure très satisfaisant, eu égard au contexte économique et social, à 97,4 % (96,60 % en 2023). À ce sujet, il convient de noter que près de 27 % des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique. Des campagnes régulières sont effectuées pour inciter à adopter ce mode de paiement qui ne peut être qu'une option.

L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la location du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 55 187 € (0,73 € par part) dans 10 logements (46 542 € dans 36 logements en 2023).

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

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

Des demandes de dégrèvements sur 12 logements ont été déposées et 3 ont été acceptées, pour un montant total de 1 269 €.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2024 pour atteindre en cumulé la somme de 36 305 €, couvrant 38 dossiers de logements et parkings (locataires présents ou partis). Ce montant recouvre en partie les redevances de charges facturées aux locataires partis.

Cette provision a augmenté de 2 741 €, comparée à celle du 31 décembre 2023 (33 564 € pour 39 dossiers). Une dotation complémentaire de 8 280 € et une reprise sur provision de 5 539 € ont été effectuées sur l'exercice.

4 dossiers de locataires partis sont en procédure judiciaire, pour une créance globale de 22 795 € (21 248 € en 2023), provisionnée intégralement en créances douteuses.

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

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 2024, 174 baux en cours, représentant 88 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 37 404 € (34 181 € en 2023), soit 0,49 € par part et 1,98 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI).

14 dossiers locatifs ont été déclarés sur la période, pour une prise en charge par l'assureur à hauteur de 27 848 €.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Essentiellement dynamisé par une augmentation des loyers facturés de 49 k€, le résultat de l'exercice s'établit à 1 128 228 €, en augmentation de 33 k€ (+3 %) par rapport à 2023.

Dans un contexte de taux de placements sécurisés qui sont toujours positifs, les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie s'élèvent à 22 463 €, contre 11 356 € en 2023 (+11 k€).

En conséquence, le revenu distribué en 2024 s'élève à 14,40 € par part, en progression de 4 % par rapport à 2023 et à son plus haut niveau depuis 2021. Cette distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 14,90 €, le report à nouveau est donc abondé à hauteur de 0,50 € par part, soit 38 191 € au total.

Au 31 décembre 2024, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 140 186 €, soit 1,85 € par part.

Le taux de distribution 2024, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2024, est de 2,40 %.

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

L'évolution du prix de la part

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{er} JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ⁽¹⁾	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ⁽²⁾	TAUX DE DISTRIBUTION EN % ⁽³⁾	TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION EN % ⁽⁴⁾	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2020	552,00	15,50	-	2,67 %	2,58 %	3,05
2021	-	15,00	552,00	-	2,50 %	0,38
2022	552,00	13,80	552,00	2,50 %	2,30 %	0,68
2023	-	13,80	-	2,50 %	2,30 %	1,35
2024	-	14,40	407,23	-	2,40 %	1,85

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

(2) Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions).

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté l'année précédente.

(4) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix de souscription de l'augmentation de capital (600 €/part).

LE MARCHÉ DES PARTS

Le détail des augmentations de capital

EN EUROS	OPÉRATIONS	NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)
Au 31/12/2020	Société fermée	75 697	37 848 500	45 418 200
Au 31/12/2021	Société fermée	75 697	37 848 500	45 418 200
Au 31/12/2022	Société fermée	75 697	37 848 500	45 418 200
Au 31/12/2023	Société fermée	75 697	37 848 500	45 418 200
AU 31/12/2024	SOCIÉTÉ FERMÉE	75 697	37 848 500	45 418 200

L'évolution du capital

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

EN EUROS	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ⁽¹⁾
2020	37 848 500	-	75 697	1 123	-	-
2021	37 848 500	-	75 697	1 122	-	552,00
2022	37 848 500	-	75 697	1 130	-	552,00
2023	37 848 500	-	75 697	1 134	-	-
2024	37 848 500	-	75 697	1 139	-	407,73

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital est réparti entre 1 139 associés et est détenu à hauteur de 97,6 % par des personnes physiques et de 2,4 % par des personnes morales. Le plus gros porteur de parts (associé

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

□ L'activité du marché secondaire

Il est rappelé que les associés doivent conserver leurs parts jusqu'au 12 mai 2026, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. Cette date est cohérente avec le terme statutaire de la SCPI fixé au 18 juin 2028.

D'une manière générale, dans une SCPI « fiscale » telle que CILOGER HABITAT 4, le marché secondaire organisé reste très étroit et le prix d'exécution peut ne pas refléter la valeur réelle du patrimoine. Il résulte plutôt de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs. Pour se positionner sur ce marché, les acheteurs potentiels tiennent généralement également compte de la différence de rendement entre les SCPI « fiscales » et les SCPI « classiques ».

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.

Sur les quatre confrontations trimestrielles de l'exercice, seules celles de juin et décembre ont donné lieu à transactions. Au total, 31 parts ont été échangées, pour un montant de 12 624 €.

Le prix d'exécution fixé lors de la confrontation de décembre s'établit à 369,32 € (prix acheteur de 407,73 €).

Il présente une décote de 33 % par rapport à la valeur de réalisation de la société (550,62 €).

Depuis l'origine, 53 parts de CILOGER HABITAT 4 ont été échangées sur le marché secondaire organisé, soit 0,07 % du nombre de parts émises.

Au 31 décembre 2024, 93 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.

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2024 est constituée de commissions d'acquisition de parts sur le marché secondaire et de frais de dossiers relatifs à des successions/donations.

L'évolution des conditions de cessions

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{er} JANVIER	DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS ⁽¹⁾	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS EN € HT
2020	0	-	0	1 286
2021	3	0 %	355	406
2022	1	0 %	100	353
2023	0	-	160	720
2024	31	0,04 %	93	1 247

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



2 – COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2024 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2024	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2023
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	40 994 980	41 470 000	40 994 980	42 200 000
Total I : Placements immobiliers	40 994 980	41 470 000	40 994 980	42 200 000
Immobilisations financières				
Total II : Immobilisations financières	0	0	0	0
Actifs d'exploitation				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	48 143	48 143	43 006	43 006
Créances				
Locataires et comptes rattachés	387 270	387 270	208 108	208 108
Autres créances	2 264 069	2 264 069	2 366 861	2 366 861
Provisions pour dépréciation des créances	-36 305	-36 305	-33 564	-33 564
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	637 829	637 829	679 965	679 965
Total III	3 301 007	3 301 007	3 264 376	3 264 376
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-162 681	-162 681	-169 319	-169 319
Dettes d'exploitation	-1 353 826	-1 353 826	-1 456 174	-1 456 174
Dettes diverses	-1 574 217	-1 574 217	-1 466 791	-1 466 791
Total IV	-3 090 724	-3 090 724	-3 092 284	-3 092 284
Comptes de régularisation actif et passif				
Total V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	41 205 263		41 167 072	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾		41 680 283		42 372 092

(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 2024 (en €)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2023	AFFECTATION RÉSULTAT 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2024
Capital				
Capital souscrit	37 848 500		0	37 848 500
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	7 569 700		0	7 569 700
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-4 353 123		0	-4 353 123
Report à nouveau	51 210	50 785		101 995
Résultat de l'exercice	1 095 404	-1 095 404	1 128 228	1 128 228
Acomptes sur distribution⁽¹⁾	-1 044 619	1 044 619	-1 090 037	-1 090 037
TOTAL GÉNÉRAL	41 167 072	0	38 191	41 205 263

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2025.

Le compte de résultat au 31 décembre 2024 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
	31/12/2024	31/12/2023
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 895 065	1 845 821
Charges facturées	285 896	310 008
Produits annexes	58 283	6 960
Reprises de provisions pour créances douteuses	5 539	31 437
Total I : Produits immobiliers	2 244 784	2 194 226
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-285 896	-310 008
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-117 755	-97 144
Autres charges immobilières	-398 751	-369 803
Dépréciation des créances douteuses	-8 280	-10 743
Total II : Charges immobilières	-810 682	-787 698
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	1 434 101	1 406 528
Produits d'exploitation	0	0
Total I : Produits d'exploitation	0	0
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-263 116	-257 817
Charges d'exploitation de la société	-51 719	-51 164
Diverses charges d'exploitation	-13 501	-13 500
Total II : Charges d'exploitation	-328 336	-322 480
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-328 336	-322 480
Produits financiers		
Autres produits financiers	22 463	11 356
Total I : Produits financiers	22 463	11 356
Charges financières		
Total II : Charges financières	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	22 463	11 356
Produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	1 128 228	1 095 404

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

Provision pour gros entretien

Compte tenu de la composition de son patrimoine immobilier, la SCPI n'a pas provisionné de provision pour gros entretien.

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de gestion perçoit 12 % toutes taxes comprises (10 % hors taxes) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

Locataires

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

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

- DP = dotation à la provision
- AL = arriéré de loyer
- AC = arriéré de charges

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crises sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Locataires douteux

Une provision pour créances douteuses est constituée lorsqu'un locataire est en liquidation judiciaire, en redressement judiciaire (pour la période de réflexion de l'administrateur) ou expulsé. Elle est calculée de la même manière que la provision locataire mais le dépôt est imputé à 100 % sur la créance.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatif, s'élève à 11 522,68 € sur l'exercice.

Faits marquants

Néant.

Événements post-clôture

Néant.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2024 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	40 994 980	0	0	40 994 980
TOTAL	40 994 980	0	0	40 994 980

Actifs immobilisés au 31 décembre 2024 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations financières	43 006			48 143
Dépôts et cautionnements versés	43 006	5 932	794	48 143
TOTAL	43 006	5 932	794	48 143

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2024 (en €)

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

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie

d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine à 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 « DUFLLOT » ⁽¹⁾	TYPE ⁽²⁾	SURFACE EN M ² HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACHAT HORS DROITS	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
CLAYE-SOUILLY (77) 14, rue de Paris	IDF - B1	M	593	5	24/06/2014	1 600 000	-	1 600 000	1 600 000
SARTROUVILLE (78) 79-81, avenue Maurice Berteaux	IDF - A	Ap	434	7	14/09/2015	1 713 114	-	1 713 114	1 713 114
SAINT-OUEN-L'AUMÔNE (95) 4, rue Sainte-Agnès	IDF - A	Ap	669	15	18/07/2016	2 479 000	-	2 479 000	2 479 000
AULNAY-SOUS-BOIS (93) 5, avenue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	595	14	20/05/2015	2 492 868	-	2 492 868	2 492 868
DRANCY (93) 81, avenue Henri Barbusse	IDF - A	Ap	833	18	12/07/2016	3 296 236	-	3 296 236	3 296 236
MOUVAUX (59) 5-27, rue Régis Corselle	PR - B1	Ap	1 282	16	19/01/2015	3 624 648	-	3 624 648	3 624 648
ANNEMASSE (74) 48, avenue de la Gare	PR - A	Ap	910	14	08/10/2015	3 320 700	-	3 320 700	3 320 700
LE PRÉ-SAINT-GERVAIS (93) 60-62, rue Danton	IDF - A bis	Ap	480	9	02/11/2016	2 684 920	-	2 684 920	2 684 920
VILLEURBANNE (69) 4, rue Paul Kruger	PR - B1	Ap	364	7	27/01/2016	1 277 535	-	1 277 535	1 277 535
MALAKOFF (92) 87, rue Louis Girard	IDF - A bis	Ap	792	16	15/12/2016	4 321 296	-	4 321 296	4 321 296
LE PRÉ-SAINT-GERVAIS (93) 14-16, rue Garibaldi	IDF - A bis	Ap	541	10	08/09/2016	2 899 260	10 187	2 909 447	2 909 447
LE RAINCY (93) 8, rue de l'Église	IDF - A	Ap	451	7	15/12/2015	1 937 580	-	1 937 580	1 937 580

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2024 (en €) – (suite)

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « DUFLOT » ⁽¹⁾	TYPE ⁽²⁾	SURFACE EN M ² HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACHAT HORS DROITS	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
SARTROUVILLE (78) 150, avenue Maurice Berteaux	IDF - A	Ap	687	12	29/12/2016	2 684 614	-	2 684 614	2 684 614
NOISY-LE-SEC (93) 21-25, rue Anatole France	IDF - A	Ap	700	14	24/02/2017	2 821 800	-	2 821 800	2 821 800
FRANCONVILLE (95) 71-73, rue de la Station	IDF - A	Ap	1 055	18	10/02/2017	3 831 223	-	3 831 223	3 831 223
TOTAL			10 384	182		40 984 793	10 187	40 994 980	40 994 980

(1) IDF : Île-de-France (hors Paris) / PR : province / A - A bis - B1 : zones « Duflot ».

(2) Ap : appartements / M : maisons.

État des créances et des dettes au 31 décembre 2024 (en €)

CRÉANCES	31/12/2024	31/12/2023	DETTES	31/12/2024	31/12/2023
Créances locataires	387 270	208 108	Dépôts reçus	162 681	169 319
Locataires et comptes rattachés	387 270	208 108	Dettes financières	162 681	169 319
Syndics	2 244 804	2 365 617	Locataires créditeurs	47 312	16 934
Autres débiteurs	19 266	1 244	Fournisseurs	1 305 953	1 439 215
			Dettes fiscales	561	25
Autres créances	2 264 069	2 366 861	Dettes d'exploitation	1 353 826	1 456 174
Provisions pour locataires douteux	-36 305	-33 564	Autres dettes d'exploitation	1 178 561	1 152 606
			Associés	395 656	314 185
Provisions pour dépréciation des créances	-36 305	-33 564	Dettes diverses	1 574 217	1 466 791
TOTAL GÉNÉRAL	2 615 035	2 541 406	TOTAL GÉNÉRAL	3 090 724	3 092 284

État des provisions au 31 décembre 2024 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2023	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2024
Provisions liées aux placements immobiliers					
Créances douteuses	33 564	8 280	4 718	821	36 305
TOTAL	33 564	8 280	4 718	821	36 305

Ventilation des charges au 31 décembre 2024 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Impôts et taxes non récupérables	211 413	198 179
Solde de charges de reddition	20 704	3 543
Charges sur locaux vacants	14 876	14 137
Travaux – Remise en état	117 755	97 144
Charges non récupérables	150 937	153 945
Pertes sur créances irrécouvrables	821	-
Dotations pour créances douteuses	8 280	10 743
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	524 786	477 690

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Impôts et taxes diverses	42 260	38 281
Charges immobilières refacturables	242 923	271 421
Autres charges refacturables	713	305
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	285 896	310 008

CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Honoraires Commissaires aux comptes	12 391	11 635
Honoraires Dépositaire	9 501	12 000
Cotisations	1 078	1 104
Autres frais	28 749	26 425
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	51 719	51 164

DIVERSES DES CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Indemnisation du Conseil de surveillance	13 500	13 500
Charges diverses	1	(0)
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	13 501	13 500

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2024	2023
Commission de gestion	263 116	257 817
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	263 116	257 817

Engagements hors bilan 2024 (en €)

AVAL, CAUTIONS	31/12/2024	31/12/2023
Cautions reçues des locataires	44 121	43 657

3 – LES AUTRES INFORMATIONS

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

Résultats financiers par part (en €)

	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus										
Recettes locatives brutes	24,55	99,94 %	23,51	100,00 %	23,95	100,00 %	24,48	99,39 %	25,80	98,88 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,15	0,61 %	0,30	1,14 %
Produits divers	0,01	0,04 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Total	24,56	100,00 %	23,51	100,00 %	23,95	100,00 %	24,63	100,00 %	26,10	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	3,12	12,70 %	3,33	14,14 %	3,33	13,89 %	3,41	13,83 %	3,48	13,32 %
Autres frais de gestion	0,66	2,69 %	0,78	3,35 %	0,78	3,26 %	0,85	3,48 %	0,86	3,31 %
Entretien du patrimoine	0,53	2,15 %	0,97	4,10 %	0,72	3,00 %	1,28	5,21 %	1,56	5,96 %
Charges locatives non récupérables	4,82	19,63 %	6,00	25,52 %	4,75	19,85 %	4,89	19,83 %	5,27	20,18 %
Sous-total charges externes	9,13	37,17 %	11,07	47,10 %	9,58	40,00 %	10,43	42,35 %	11,16	42,77 %
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	0,10	0,41 %	0,11	0,45 %	0,27	1,13 %	-0,27	-1,11 %	0,04	0,14 %
Sous-total charges internes	0,10	0,41 %	0,11	0,44 %	0,27	1,13 %	-0,27	-1,11 %	0,04	0,14 %
Total des charges	9,23	37,58 %	11,19	47,54 %	9,85	41,13 %	10,16	41,24 %	11,20	42,91 %
RÉSULTAT COURANT	15,33	62,43 %	12,33	52,46 %	14,10	58,87 %	14,47	58,76 %	14,90	57,10 %
Variation du report à nouveau	-0,17	-0,67 %	-2,67	-11,34 %	0,30	1,24 %	0,67	2,74 %	0,50	1,94 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	15,50	63,12 %	15,00	63,81 %	13,80	57,63 %	13,80	56,03 %	14,40	55,18 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	15,50	63,12 %	15,00	63,81 %	13,80	57,63 %	13,78	55,95 %	14,32	54,87 %

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

□ Gestion de la liquidité

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et 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 fonds fermé. À ce titre, aucune liquidité n'est assurée et aucun test de liquidité (« Stress test ») n'est réalisé.

□ Le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion de portefeuille pour gérer ces risques

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

□ Les informations sur les rémunérations (« AIFM »)

AEW s'est dotée d'une politique de rémunération conforme aux prescriptions issues de la transposition en France de la « directive européenne AIFM ». Cette politique vise à mettre en place et à maintenir, pour les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des fonds gérés, des pratiques de rémunération compatibles avec une gestion saine et efficace des risques et reflétant les principes et valeurs du groupe AEW SA en matière de rémunération.

Pour déterminer le périmètre de la population concernée, une analyse des fonctions et responsabilités professionnelles a été réalisée afin d'évaluer les fonctions susceptibles d'influencer de manière significative le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des FIA gérés et d'identifier, en conséquence, les « preneurs de risques » au sens de la réglementation en vigueur.

La performance des dirigeants est évaluée sur la définition et la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise, la capacité à développer des offres de services performantes, à partir de critères quantitatifs tels que l'évolution des résultats économiques de l'entreprise, et de critères qualitatifs comme le développement de la cohésion sociale des équipes et de la culture d'entreprise ou le respect des politiques Conformité et Risques.

La performance des fonctions de gestion est évaluée de façon à aligner les intérêts du client avec ceux du gérant et de la Société de gestion sur la base de critères quantitatifs quand ceux-ci peuvent être objectivés, mais aussi de critères qualitatifs comme l'évaluation de la satisfaction client, la contribution au bon fonctionnement de l'entreprise tels que le développement de nouvelles expertises ou celui de l'efficacité opérationnelle.

Dans tous les cas, AEW veille à maintenir une répartition appropriée entre le salaire fixe et la rémunération variable. L'entreprise s'assure, en outre, que la partie fixe de la rémunération représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale.

En conformité avec la réglementation et afin de garantir l'alignement entre les collaborateurs et les investisseurs et AEW, la rémunération variable de la population identifiée⁽¹⁾, dès lors qu'elle dépasse un certain seuil, est pour partie différée et pour partie attribuée sous forme d'instrument financier sur une période de 3 ans minimum, avec une acquisition au prorata temporis.

La fonction de surveillance requise par la réglementation est assurée par le Conseil d'Administration d'AEW SA qui valide la politique de rémunération, dans la mesure où AEW est constituée sous forme de Société par Actions Simplifiée.

AEW communique annuellement, en conformité avec la réglementation applicable, des éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération de son personnel, à savoir :

- rémunérations fixes 2024 versées à l'ensemble des collaborateurs : 24 515 285 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2024 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 393 027 €.

L'effectif total en 2024 était de 333 collaborateurs.

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

Le « personnel identifié » à ce titre correspondait en 2024 à 41 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2024 (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 : 6 454 900 € ;
- autres personnels identifiés : 1 730 000 €.

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

(1) La population identifiée d'AEW comprend les catégories de personnel suivantes : la direction générale, les preneurs de risques et les personnes exerçant une fonction de contrôle, ainsi que tout employé qui, au vu de sa rémunération globale, se situe dans la même tranche de rémunération que la direction générale et les preneurs de risques, dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risque d'AEW et/ou des produits gérés par celle-ci.

□ Effet de levier

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

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

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

LEVIER SELON MÉTHODE BRUTE	=	106 %
LEVIER SELON MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT	=	107 %

□ Experts immobiliers

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

- Expert en évaluation
BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES
Responsabilité à hauteur de 23,5 M€ maximum

INFORMATIONS REQUISES PAR LE RÈGLEMENT UE 2020/852 (« TAXONOMIE »)

Les investissements sous-jacents à CILOGER HABITAT 4 ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



4 – 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 contrôle permanent, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

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

Le dispositif de contrôle repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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

5 – RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre Société, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2024.

Depuis le début de l'exercice 2024, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la Société (gestion locative notamment), le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Le Conseil de surveillance s'est ainsi réuni le 26 mars 2024, le 19 novembre 2024 et le 17 mars 2025.

Cette dernière réunion avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

Lors de ces réunions, votre Conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et ses associés.

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

En 2024, le marché immobilier résidentiel ancien a connu une période de transition et d'ajustement. Cette année a été marquée par un ralentissement de la baisse des prix, qui avait caractérisé le secteur ces dernières années. La principale raison de cette stabilisation réside dans la baisse des taux d'intérêt, rendant les prêts immobiliers moins coûteux et incitant les acheteurs à se lancer dans l'acquisition.

Cependant, lorsque nous écrivons ces lignes, en mars 2025, il n'y a toujours pas de véritable reprise en perspective : le prêt à taux zéro élargi semble insuffisant pour relancer le marché car il ne concerne essentiellement que les ménages les plus modestes, les banques annoncent des taux immobiliers en hausse pour le mois d'avril, et si les prix semblent désormais se stabiliser, les délais de vente dans l'ancien s'allongent.

Sans compter les tensions économiques et géopolitiques qui se multiplient...

Quoi qu'il en soit, en 2024, notre SCPI, qui est « en vitesse de croisière » pour encore plusieurs années, a continué à très bien se comporter.

□ Évaluation du patrimoine

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2024 font ressortir une valorisation de 41,47 M€, en contraction de -1,7 % par rapport à l'année 2023, soit un différentiel de valeur de -730 k€.

Cette contraction, qui reflète la tendance générale du marché, est imputable à notre patrimoine francilien qui consolide de -2,5 %, toutefois nettement en dessous de la moyenne observée en Île-de-France (-3,6 %). Quant à notre patrimoine en régions, il progresse de 1,3 %, alors que la moyenne nationale enregistre un recul de -1,7 %.

Ces chiffres illustrent la qualité de notre patrimoine, dont la valeur vénale (ou de revente) demeure, en théorie, supérieure de 1,2 % à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements.

La valeur de réalisation de notre SCPI au 31 décembre 2024, fondée sur ces expertises de vente en bloc et occupées des logements, avoisine 551 €, à comparer à un prix de souscription initial de 600 €.

En tout état de cause, nous ne pourrions bien évidemment faire un point complet sur notre investissement, sans oublier d'y intégrer l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et la liquidation clôturée, c'est-à-dire au-delà de 2028.

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



□ Gestion immobilière

Durant l'exercice, 32 logements se sont libérés (40 en 2023 et 34 en 2022) et 31 ont été reloués.

Au 31 décembre 2024, le nombre d'appartements loués est de 173 sur 182, soit 95 % du nombre de logements.

Les loyers facturés en 2024 s'établissent à 1,9 M€, en progression de 49 k€, du fait d'une meilleure occupation du patrimoine sur l'année.

Le taux d'encaissement des loyers, supérieur à 97 % sur l'année (dont 95 % et 101 % lors des 2 derniers trimestres), demeure tout à fait satisfaisant.

Par ailleurs, le recours systématique à un système d'assurance de « loyers impayés », essentiel durant cette période troublée, a été poursuivi durant l'exercice. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) a couvert 174 dossiers de locataires. Durant l'année, 14 dossiers représentant 28 k€ 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 k€.

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 eu égard au nombre de locataires et provisionnés pour 36 k€, le montant de ces provisions influe sur le résultat, et donc la distribution de celui-ci aux associés de la SCPI.

□ Résultat de l'exercice et distribution

Notre SCPI dégage un résultat de 1,13 M€, en augmentation de 3 % (+33 k€) par rapport à 2023, principalement du fait de la hausse des loyers facturés précitée.

Le revenu distribué 2024 a en conséquence été fixé à 14,40 € par part, inférieur au résultat dégagé (14,90 € par part), en progression de 4 % et à son plus haut niveau depuis 2021.

Le rendement hors avantage fiscal de notre SCPI sur les 5 dernières années est compris entre 2,30 % et 2,58 %, et ressort en moyenne à 2,42 %. C'est une performance tout à fait notable pour une SCPI de type fiscale.

Pour l'avenir, le rendement de notre SCPI, qui fait partie des préoccupations du Conseil, devrait rester, toutes choses égales par ailleurs, proche de ce niveau (hors période de liquidation).

□ Marché secondaire

Durant l'année, 31 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé pour 12,6 k€, ce qui demeure anecdotique. De fait, depuis l'origine, 0,07 % du nombre de parts émises ont été échangées sur ce marché.

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.

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

□ Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance de notre SCPI est composé de 12 membres. Les 11 membres dont le mandat arrive à échéance à la présente Assemblée ont fait part de leur souhait de voir leur mandat renouvelé.

□ Assemblée Générale Extraordinaire

Il nous est demandé d'acter dans nos statuts deux évolutions réglementaires issues d'ordonnances de juillet 2024 et mars 2025.

La première, purement technique, concerne les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, calculées par la Société de gestion, qui ne seront plus approuvées annuellement par l'Assemblée Générale (sauf cette dernière année) mais publiées directement par la Société de gestion. Pour notre SCPI, cela n'a aucune réelle incidence.

La seconde est plus capitale, car elle stipule que les participations minimums (quorums) de 25 % pour les Assemblées Générales Ordinaires et de 50 % pour les Extraordinaires ne seront plus nécessaires. Cela nous permettra à l'avenir d'éviter des éventuelles nouvelles convocations d'Assemblées Générales, qui sont génératrices de frais supplémentaires pour notre SCPI et qui, en règle générale, ne modifient pas sensiblement la participation.

Il nous est également proposé de profiter de cette Assemblée Générale Extraordinaire pour supprimer la mention de la nécessité de désigner un Commissaire aux comptes suppléant. Cette modification, motivée par une disposition légale (loi dite « Sapin 2 »), n'aura pas d'impact sur l'audit des comptes effectué par le Commissaire aux comptes titulaire, qui demeure obligatoire.

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 les associés à approuver l'ensemble des résolutions ordinaires et extraordinaires qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, les quorums minimums étant toujours applicables, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration.

Pour le Conseil de surveillance
Le Président du Conseil de surveillance
Jean-Luc BRONSART

6 – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale
CILOGER HABITAT 4
43, avenue Pierre Mendès France
75113 Paris 13

□ 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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

□ Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

□ Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

□ Vérifications spécifiques

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

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

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

□ Responsabilités de la Société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

□ Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

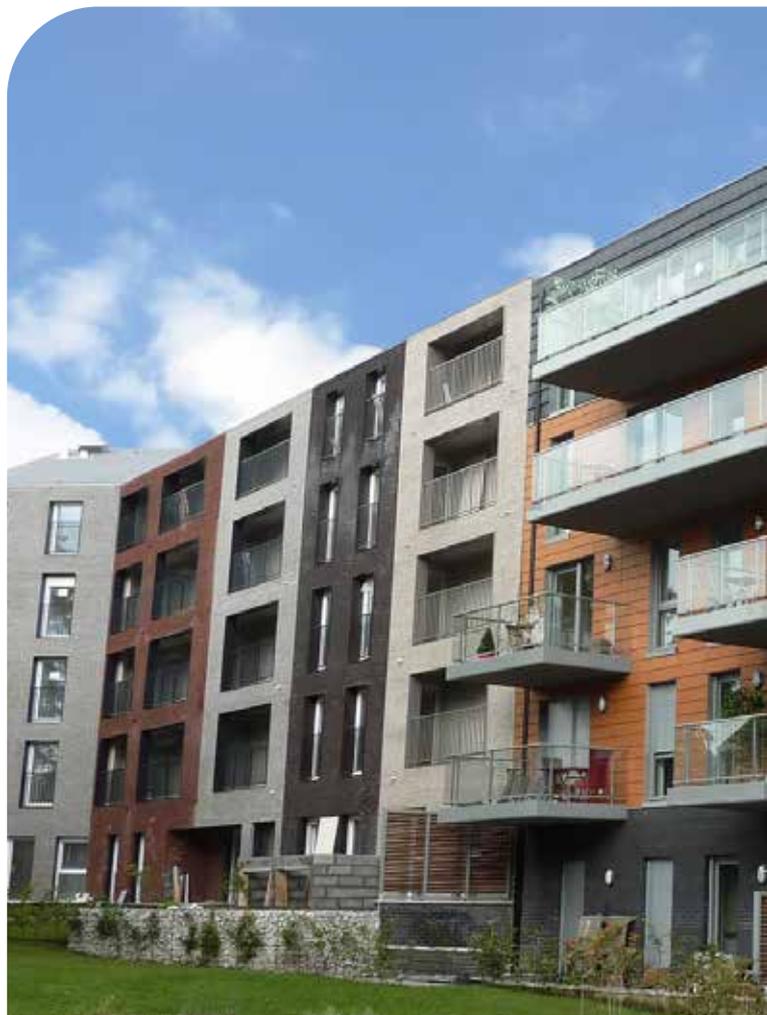
Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

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

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

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense
KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale
CILOGER HABITAT 4
43, avenue Pierre Mendès France
75113 Paris 13

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre Société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

□ Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

□ Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Avec la Société de gestion AEW

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

- une commission de souscription, fixée à 8 % hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la Société et de la prospection des capitaux. Au titre de l'exercice 2024, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de souscription ;
- une commission de gestion, fixée à 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour l'administration et la gestion du patrimoine. Au titre de l'exercice 2024, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 263 116,29 € ;
- une commission de cession de parts s'établissant comme suit :
 - si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 80 € hors taxes. Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2014, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général Insee du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;
 - si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra une commission de 4,50 % hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

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

Paris La Défense
KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé

7 - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 11 JUIN 2025

ORDRE DU JOUR

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- 1 Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2024.
- 2 Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
- 3 Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.
- 4 Approbation de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution déterminées par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
- 5 Quitus à la Société de gestion.
- 6 Nomination de membres du Conseil de surveillance.
- 7 Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire.
- 8 Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 9 Suppression de l'obligation de nommer un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants et modification corrélative de l'article 19 des statuts.
- 10 Mise en conformité de l'article 23 des statuts avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.
- 11 Mise en conformité des articles 23, 24 et 25 des statuts avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025.



LES RÉOLUTIONS

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

Après avoir entendu le rapport de la Société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 tels qu'ils ont été présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 1 128 227,60 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 101 994,85 €, forme un résultat distribuable de 1 230 222,45 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 1 090 036,80 € ;
- au report à nouveau, une somme de 140 185,65 €.

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, et conformément à l'article 23 des statuts encore applicables au jour de la présente Assemblée, approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles ont été déterminées par la Société de gestion, à savoir :

- la valeur nette comptable qui ressort à 41 205 263 €, soit 544,34 € pour une part ;
- la valeur de réalisation qui ressort à 41 680 283 €, soit 550,62 € pour une part ;
- la valeur de reconstitution qui ressort à 49 271 806 €, soit 650,91 € pour une part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 11 postes), décide de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de 3 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 2027, les 11 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
AAAZ SCI (R)			
M. Jean-Pierre BARBELIN (R)			
M. Patrick BETTIN (R)			
M. Christian BOUTHIE (R)			
M. Jean-Luc BRONSART (R)			
M. Philippe CABANIER (R)			
M. Sylvain DUQUENOIS (R)			
M. Laurent GALIBERT (R)			
Mme Patricia GRISOT (R)			
Mme Sandrine KONTZ (R)			
M. Aurélien ROL (R)			
M. Titouan BRONSART (C)			
M. Georges PUIPIER (C)			

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

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, renouvelle le mandat du cabinet KPMG SA, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire. Son mandat, d'une durée de 6 exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2030.

Huitième résolution

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

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, décide de supprimer l'obligation de nommer un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants prévue à l'article 19 des statuts conformément à la réglementation.

L'Assemblée Générale décide en conséquence :

- de modifier le premier paragraphe de l'article 19 des statuts « Commissaires aux comptes » comme suit :

« ARTICLE 19 : COMMISSAIRES AUX COMPTES

*L'Assemblée Générale Ordinaire désigne dans les conditions fixées par la loi un ou plusieurs Commissaires aux comptes **et leurs suppléants** qui exercent leur mission dans les conditions prévues par la loi.*

(...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

- de ne pas renouveler le mandat arrivé à échéance de SALUSTRO REYDEL (652 044 371 RCS NANTERRE) en qualité de Commissaire aux comptes suppléant.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, décide de modifier en conséquence l'article 23 des statuts relatifs à la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire comme suit :

« ARTICLE 23 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
(...) »

*Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices **et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.***

(...) »

Les autres dispositions de l'article 23 des statuts demeurent inchangées.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, sous la condition suspensive du dépôt devant le Parlement d'un projet de loi de ratification de ladite ordonnance dans le délai prévu par l'article 22 de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024, décide de modifier en conséquence les articles 23 et 24 des statuts relatifs aux Assemblées Générales comme suit :

- Modification de l'article 23 des statuts

« ARTICLE 23 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
(...) »

Pour délibérer valablement sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

L'Assemblée Générale Ordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

(...) »

Les autres dispositions de l'article 23 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

- Modification de l'article 24 des statuts

« ARTICLE 24 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
(...) »

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation.

La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

(...) »

Les autres dispositions de l'article 24 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

- Modification de l'article 25 des statuts

« ARTICLE 25 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE
(...) »

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de gestion procède après un intervalle de six jours à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

(...) »

Les autres dispositions de l'article 25 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

□ CILOGER HABITAT 4

Société Civile de Placement Immobilier

au capital de 37 848 500 €
793 761 263 RCS Paris

Siège social

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

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



□ Société de gestion de portefeuille

SAS au capital de 2 328 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »
329 255 046 RCS Paris

Siège social

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris
Tél. : 01 78 40 33 03

relation.commerciale@eu.aew.com

www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

