



SCPI

# Ciloger Habitat 4

## BULLETIN SEMESTRIEL 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2025

Analyse : 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2025      Validité : 1<sup>er</sup> semestre 2026

### Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Dans un marché de l'immobilier ancien encore fragile après 2 ans de crise, mais qui se rééquilibre petit à petit, l'expertise immobilière réalisée en fin d'année valorise le patrimoine de votre SCPI en bloc et occupé à 41,6 M€, en légère progression de 0,3% (+120 k€) contre une contraction de -1,7% en 2024.

En matière de gestion locative, 36 logements de votre SCPI ont été libérés durant l'année (dont 13 au 2<sup>ème</sup> semestre), et 30 ont été reloués (dont 13 au 2<sup>ème</sup> semestre). Au 31 décembre 2025, 14 logements restent à louer contre 9 en début d'année. Néanmoins, proche de 95% en début d'année, le taux d'occupation financier est supérieur à 97% en fin de semestre.

Parallèlement, les loyers facturés sur l'année, à 1,91 k€ (dont 960 k€ pour le 2<sup>ème</sup> semestre), ont progressé de 0,6% par rapport à 2024.

Au 31 décembre 2025, tous les baux en cours sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI), en contrepartie d'une cotisation annuelle de 40 k€ (0,53 € par part).

Le revenu courant mis en distribution au titre des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres a été maintenu inchangé par rapport aux 2 premiers trimestres, à 3,45 € par part.

Antoine BARBIER  
Directeur d'AEW Patrimoine

### L'ESSENTIEL AU 31/12/2025

**1 150** ASSOCIÉS

**75 697** PARTS

**182** LOGEMENTS

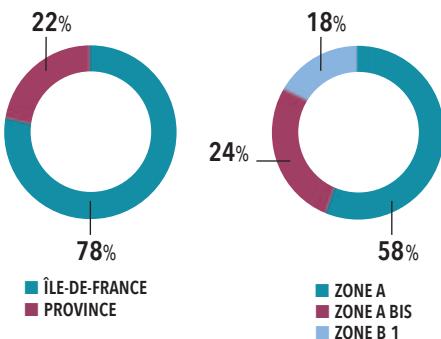
**41 721 664 €**

VALEUR DE RÉALISATION 2025 (551,17 €/PART)

**49 556 775 €**

VALEUR DE RECONSTITUTION 2025 (654,67 €/PART)

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

### À LA UNE CE SEMESTRE

**2,30%.** Conformément aux prévisions, la distribution annuelle par part s'élève à 13,80 € par part.

Cette distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 12,76 €, le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 1,10 € par part.

Le taux de distribution 2025, calculé sur votre prix de souscription (600 €), s'établit à 2,30%, et demeure notable pour une SCPI fiscale.

### Conjoncture immobilière

Le marché immobilier français montre des signes de reprise en 2025, mais reste fragile et soumis à de nombreuses incertitudes pour 2026. Selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA, les taux de crédit immobilier, qui ont atteint en moyenne 3,14% en décembre 2025, devraient remonter à 3,55% d'ici fin 2026, exerçant une pression sur le pouvoir d'achat immobilier des ménages.

La Banque Centrale Européenne maintient ses taux directeurs, ce qui pourrait stabiliser la situation dans un contexte de volatilité politique et économique. Les ménages doivent néanmoins constituer des dossiers solides pour accéder aux prêts, avec des offres adaptées pour certains profils considérés comme moins risqués.

La durée des crédits immobiliers a atteint des niveaux historiques, frôlant les 21 ans, avec une augmentation des mensualités pouvant réduire l'accès au crédit pour les ménages, particulièrement pour les plus modestes. Ce défi s'accompagne d'une hausse légère des prix de l'immobilier (autour de + 0,8%) et d'une concentration des transactions parmi les ménages aisés, incitant les professionnels à demander des mesures comme le retour de l'APL accession, qui aide à la première acquisition.

Malgré une hausse estimée de 12% des transactions immobilières anciennes en 2025, celle-ci demeure insuffisante pour garantir un accès égalitaire à la propriété. Les primo-accédants représentent désormais plus de 43% des emprunteurs, mais beaucoup peinent encore à constituer un apport financier.

En conclusion, le marché immobilier en France est en phase de redressement, mais reste menacé par des facteurs externes et internes. Les professionnels de l'immobilier restent prudents, appelant à des mesures de soutien pour faciliter l'accès à la propriété pour les ménages modestes.

#### Ciloger Habitat 4

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 37 848 500 euros. SCPI Immobilier résidentiel de type « Duflot ».

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 n°14-13 en date du 25/07/2014.

#### Société de gestion : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 2 328 510 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

Agrément AMF du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».

329 255 046 RCS PARIS. Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

Relation commerciale : 01 78 40 33 03 - relation.commerciale@eu.aew.com - www.aewpatrimoine.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE.

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW est consultable sur son site internet, www.aewpatrimoine.com

Signatory of:



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/12/2025

**92,57%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**97,34%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**10 384 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**772 m<sup>2</sup>**

SURFACES VACANTES

Le programme d'investissement a été clôturé au quatrième trimestre 2015. Tous les logements acquis ont été livrés et loués une première fois.

\* 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 exclure de logements, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

## MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts au moins jusqu'au 12 mai 2026, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'intégralité de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription, ainsi que des pénalités pour insuffisance de déclaration.

Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information de CILOGER HABITAT 4.

Sur le marché secondaire organisé, 67 parts ont été échangées lors de la confrontation du 24 septembre 2025 (prix d'exécution de 369,32 € / prix acheteur de 407,73 €) et 29 parts lors de la confrontation du 30 décembre 2025 (prix d'exécution de 350,01 € / prix acheteur de 386,41 €).

Au 31 décembre 2025, 16 parts sont en attente de vente.

Nous vous rappelons que dans une SCPI « fiscale », le prix d'exécution ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine, mais résulte de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui ne bénéficient pas de l'avantage fiscal et qui recherchent un rendement et une plus-value plus élevés. Les transactions sur le marché secondaire organisé se réalisent dès lors sur la base d'un prix généralement fortement décoté (qui peut être de l'ordre de - 30 à - 40%).

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier de 117,00 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2026, quel que soit le nombre de parts cédées.

Il n'y a pas eu de part échangée de gré à gré au cours du semestre.

## REVENUS DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélevements sociaux (1)	Acompte après prélevements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers
1 <sup>er</sup> trimestre 2025	11/04/2025	3,45 €	3,44 €	3,43 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2025	15/07/2025	3,45 €	3,45 €	3,44 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2025	14/10/2025	3,45 €	3,44 €	3,44 €
4 <sup>eme</sup> trimestre 2025	16/01/2026	3,45 €	3,44 €	3,44 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2%.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8%.

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte, diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues. Compte tenu des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-dessus.

## VIE SOCIALE

### CONSEIL DE SURVEILLANCE - APPEL À CANDIDATURE

Lors de la prochaine Assemblée Générale de juin 2026, un poste de membre du Conseil de surveillance de votre SCPI sera à pourvoir. Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées à l'article 18 des statuts de votre SCPI. Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW avant le 31 mars 2026.

La procédure à suivre est détaillée sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com) (Actualités/ Candidatures des membres des Conseils de surveillance 2026). Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires exclusivement sur l'adresse mail dédiée.

## AEW ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

### (MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

AEW a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE. AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant.

La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW est consultable sur son site internet ([www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)).

## RÉGLEMENTATION RGPD

### (PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante : AEW - DPO - 43 Avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - ou par courriel : [dpo.aewciloger@eu.aew.com](mailto:dpo.aewciloger@eu.aew.com)

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)