



SCPI en liquidation

Ciloger Habitat 4

BULLETIN SEMESTRIEL

1^{ER} SEMESTRE 2026

Analyse : 1^{er} janvier au 30 juin 2026

Validité : 2^{ème} semestre 2026

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juin 2026 a décidé la dissolution anticipée de CILGER HABITAT 4 et a nommé AEW en qualité de liquidateur.

En liaison avec cette décision, AEW va initier la vente des logements dans le cadre d'une stratégie initiale dite « au fil de l'eau » (vente des appartements vacants lot par lot), avec des premiers accords négociés espérés à la fin de l'année. Ainsi, les logements qui se libèrent désormais ne sont pas remis en location pour être vendus libres. Toutefois, au fur et à mesure de l'avancement de la cession du patrimoine et en fonction des opportunités, les ventes pourront porter sur des logements occupés.

Cette stratégie, concertée avec votre Conseil de surveillance, aura un impact sur les taux d'occupation et les loyers perçus, et donc sur les revenus distribués. En contrepartie, le produit des ventes vous sera reversé.

Votre patrimoine, situé à près de 80% en Ile-de-France et relativement récent car livré entre 2014 et 2017, bénéficie de plus d'un avantage majeur avec le label BBC (Bâtiment Basse Consommation). Il constitue un différenciateur certain dans un marché où la performance énergétique devient un critère de sélection essentiel. La certification répond aux préoccupations croissantes des acquéreurs face aux obligations réglementaires et aux coûts énergétiques.

La conjoncture impose d'une part d'adapter la stratégie de liquidation en valorisant commercialement cette différenciation énergétique, et d'autre part d'anticiper des délais de vente allongés dans un marché particulièrement sélectif sur la qualité des biens proposés.

En matière de gestion locative, 11 logements ont été libérés durant le premier semestre et 20 ont été reloués. Au 30 juin, 9 logements sont vacants, contre 14 en début d'année. Les loyers facturés sur le semestre s'élèvent à 958 k€ (montant comparable au semestre précédent). Tous les baux en cours sont couverts par l'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI). En période de liquidation, la distribution de revenu porte sur l'essentiel du résultat de la période. Ainsi, le revenu courant mis en distribution au titre de chacun des deux premiers trimestres 2026 a été fixé à respectivement 3,00 € et 2,40 € par part.

Enfin, AEW vous remercie pour votre participation aux votes lors des Assemblées Générales (voir rubrique « Vie sociale » au verso) et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Antoine BARBIER
Directeur d'AEW Patrimoine

Conjoncture immobilière

Le premier semestre 2026 confirme un marché immobilier résidentiel ancien en phase d'ajustement difficile, marqué par un net ralentissement de l'activité et des conditions de financement contraignantes.

Entre février et avril 2026, les ventes de logements anciens en Ile-de-France ont reculé de 3% par rapport à la même période 2025, atteignant un peu moins de 30 000 transactions. A Paris, la chute atteint même 24% sur les cinq premiers mois. Cette baisse doit être relativisée par l'effet d'anticipation au premier trimestre 2025 lié à la hausse des droits de mutation, mais elle confirme la fragilité de la reprise amorcée. Néanmoins, sur 2 ans, les volumes de transactions demeurent en progression de +19%.

Les conditions de financement se sont durcies : multiplication des refus bancaires, apports personnels renforcés, et crédits-relais ne finançant plus que 50% contre 70% auparavant. Ainsi, les annulations de compromis ont bondi de 11%, révélant les difficultés croissantes d'aboutissement des projets d'acquisition. Par ailleurs, la hausse récente des taux BCE de 2% à 2,25% pourrait se traduire par une hausse des taux de crédits.

À l'échelle francilienne, les prix stagnent sur un an, avec une légère progression des appartements (+0,4%) et un ajustement modéré des maisons (-0,9%). A Paris, le prix moyen s'établit à 9 530 €/m² (+0,4% en un an). La Petite Couronne reste orientée à la hausse (+0,7%), tandis que la Grande Couronne se stabilise. Les indicateurs avancés prévoient la poursuite de cet ajustement pour les maisons, les appartements devant peu évoluer. En province, l'évolution est très disparate selon les villes.

Les tensions géopolitiques au Moyen-Orient et leurs répercussions sur l'inflation énergétique maintiennent un climat d'attentisme et des perspectives fragiles. Les prévisions nationales tablent sur 900 000 transactions en 2026 contre 952 000 en 2025, confirmant le ralentissement structurel.

L'ESSENTIEL AU 30/06/2026

1 150 ASSOCIÉS

75 697 PARTS

182 LOGEMENTS

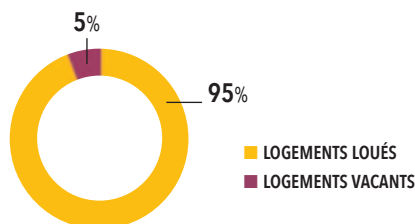
41 721 664 €

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

49 556 775 €

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

INDICATEUR DE LIQUIDATION



EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS

À LA UNE CE SEMESTRE

AEW va préparer la cession du patrimoine, notamment en réunissant les éléments nécessaires pour réaliser les ventes (métrages, diagnostics, ...) et en validant les grilles de vente logement par logement.

Le produit des ventes réalisées pourra vous être reversé trimestriellement en proportion des parts détenues.

Si vos parts sont nanties au profit d'un établissement bancaire, il est indispensable que vous nous fassiez parvenir une mainlevée de nantissement émanant de cet établissement pour pouvoir percevoir ces remboursements.

Ciloger Habitat 4

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation 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 - Liquidateur : 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 30/06/2026

95,03%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

97,34%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

10 384 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

516 m²

SURFACES VACANTES

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

Les taux d'occupation doivent être relativisés en période de mise en vente du patrimoine.

MARCHÉ DES PARTS

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

Sur le marché secondaire organisé, 38 parts ont été échangées lors de la confrontation du 25 mars 2026 au prix d'exécution de 350,55 € (prix acheteur de 387,01 €) et 234 parts lors de la confrontation du 24 juin 2026 au prix d'exécution de 350,00 € (prix acheteur de 386,40 €).

Au 30 juin 2026, 267 parts sont en attente de vente.

Nous vous rappelons que dans une SCPI « fiscale », et plus particulièrement lorsqu'elle est en liquidation, les transactions sur le marché secondaire organisé peuvent se réaliser sur la base d'un prix fortement décoté. Par ailleurs, AEW conseille aux intervenants de tenir compte des acomptes sur liquidation déjà versés pour déterminer le montant de leurs ordres.

Il est fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

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^{er} 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 prélèvements sociaux (1)	Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers
1 ^{er} trimestre 2026	22/04/2026	3,00 €	3,00 €	2,99 €
2 ^{ème} trimestre 2026	15/07/2026	2,40 €	2,40 €	2,39 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 18,6%.

(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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 7 JANVIER 2026

L'Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue avec une participation de 31,94 %. Elle a approuvé les sept résolutions présentées, dont le texte intégral figure dans le dossier de convocation, avec une très large majorité variant de 94,55 % à 98,20%.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 8 JUIN 2026

Les Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire se sont tenues avec une participation de 38,29%. Elles ont approuvé toutes les résolutions présentées, dont le texte intégral figure en pages 33 à 35 du rapport annuel 2025, avec une très large majorité variant de 86,53 % à 98,06%.

L'Assemblée Générale Ordinaire a également procédé à l'élection d'un membre du Conseil de surveillance (3 candidats résolution N° 5) : Mme Marie-José DUTEURTRE (réélue).

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque assemblée et chaque résolution sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

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).

RÈGLEMENTATION 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

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

