

AEW

RAPPORT ANNUEL

2025

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

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 €

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 »

- **Siège social :**
  43, avenue Pierre Mendès France
  75013 Paris

Présidente
Madame Vanessa ROUX-COLLET

Directeur général délégué
Monsieur Pierre-Emmanuel JUILLARD

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

Commissaire aux comptes

- **Titulaire :**
  KPMG SA,
  représenté par Monsieur Pascal LAGAND

Expert externe en évaluation immobilière
BPCE EXPERTISES IMMOBILIÈRES

Dépositaire
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

1 **RAPPORT DE GESTION** 4
- Éditorial 4
- Les données essentielles au 31 décembre 2025 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** 21
- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices 21
- Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM » 22
- Informations requises par le règlement UE 2020/852 dit « Taxonomie » 23

4 **ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW** 24

5 **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE** 25

6 **RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES** 28
- Le rapport sur les comptes annuels 28
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées 30

7 **L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 8 JUIN 2026** 32
- Ordre du jour 32
- Les résolutions 33

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 2025.

☐ Dans l'ensemble, au cours des 15 dernières années, nous avons assisté à une hausse des prix de l'immobilier résidentiel dans de nombreuses régions, en particulier dans les grandes métropoles et les zones urbaines attractives. Cette augmentation des prix a été alimentée par une forte demande, une croissance économique, des politiques d'urbanisation et des facteurs tels que l'augmentation de la population et l'évolution des modes de vie.

Cependant, cette tendance a été accompagnée de périodes de volatilité et de ralentissements, notamment en raison de crises économiques et géopolitiques qui ont eu un impact significatif sur le marché immobilier. Ainsi, celle liée à l'invasion de l'Ukraine en 2022 a entraîné une nette contraction des prix avec une volatilité accrue due à l'inflation et à la remontée progressive des taux d'intérêt.

Le marché français de l'immobilier résidentiel ancien a toutefois retrouvé des signes de vitalité en 2025. L'année a été marquée par une reprise des transactions, atteignant 951 000 ventes, soit une hausse de 12,5 % par rapport à 2024, égalant ainsi les niveaux de 2017. Cette performance est attribuée à une conjonction favorable : la maîtrise des prix et la stabilisation des taux d'intérêt autour de 3 %.

Cette dynamique se traduit par une légère augmentation des prix des logements anciens, de 1,1 % au niveau national, avec une tendance plus marquée pour les appartements (+1,5 %) que pour les maisons (+0,8 %). En Île-de-France, la progression est de 0,7 % (+1,2 % pour les appartements, -0,4 % pour les maisons), tandis que les autres régions affichent une hausse de 1,2 %.
Cette reprise, légère, ne gomme cependant pas les difficultés persistantes d'accès à la propriété, notamment pour les ménages modestes et les primo-accédants. Les taux d'emprunts immobiliers, bien que stabilisés, demeurent supérieurs aux niveaux d'avant 2022. L'augmentation des mensualités de remboursement de prêt et l'exigence accrue des banques en matière d'apport personnel (représentant environ 17 % du budget d'achat en moyenne nationale, et plus de 130 000 € à Paris) rendent l'acquisition plus ardue.

Les prévisions pour 2026 suggèrent une continuité de ces tendances, avec un volume de transactions stable et des prix en légère hausse. Mais le marché reste fragile et soumis à de nombreuses incertitudes. Ainsi, au moment de la rédaction du présent rapport, il est encore trop tôt pour discerner les répercussions sur le contexte économique global, et par extension sur les différents marchés immobiliers, du conflit au Moyen-Orient.

☐ 2025 marque une amélioration progressive également pour une partie des fonds immobiliers grand public, après deux années difficiles. La collecte nette des SCPI augmente nettement (+29 % sur un an à 4,6 Mds€), tirée par des souscriptions importantes, proche des niveaux pré-crise. Les SCPI diversifiées dominent la collecte brute (65 %), suivies des bureaux (24 %) et des segments sectoriels.
Au 31 décembre 2025, la capitalisation des SCPI s'établit à 89 Mds€, en hausse de 0,6 % sur un an.

Toujours en fin d'année, le stock de parts en attente s'élève à 2,8 Md€ (3,1 % de la capitalisation), concentré sur 15 SCPI gérées par 7 sociétés. Le marché secondaire reste néanmoins actif avec 967 M€ échangés sur l'année (1,1 % de la capitalisation).

Le taux de distribution moyen des SCPI ressort à 4,91 % en 2025, en hausse de 0,19 point par rapport à 2024. La moitié des véhicules maintiennent ou augmentent leurs distributions et l'autre moitié les réduisent d'environ 10 % en moyenne.

La performance globale des SCPI en 2025 est positive (+1,46 %), soutenue par des gains dans les segments diversifiés (+6,3 %), logistique et locaux d'activité (+5,8 %), et commerces (+4,1 %). Les prépondérances santé/éducation et résidentiel affichent des performances négatives en raison de réévaluations de parts.

Quant aux OPCI grand public, ils enregistrent une baisse de décollecte (-36 % par rapport à 2024) et une résilience de la performance (+0,9 %). L'actif net total s'établit à 11 Mds€, en repli de 12 % sur l'année.

☐ 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 CILOGER HABITAT 4 en bloc et occupé à 41,6 M€, en augmentation de 0,3 % (+120 k€) par rapport à l'exercice précédent (contre une contraction de -1,7 % en 2024). Cette légère progression de valorisation, globalement caractérisée par une relative stabilité des valeurs métriques, s'inscrit dans la tendance du marché national. Elle est supérieure de 1,5 % au 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 : 36 logements ont été libérés durant l'année (dont 23 au 1er semestre), et 30 ont été reloués (dont 17 au 1er semestre). Au 31 décembre 2025, 14 logements restent à relouer contre 9 en début d'année.
Néanmoins, proche de 95 % en début d'année, le taux d'occupation financier est supérieur à 97 % au 4e trimestre.

☐ Parallèlement, les loyers facturés sur l'année, à 1,91 M€ (dont 960 k€ pour le 2e semestre), ont progressé de 0,6 % par rapport à 2024. Ils sont supérieurs de 4 % à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2021 à 2025), et à leur plus haut niveau historique.
Le taux d'encaissement des loyers demeure excellent sur l'année (101 %).

Le résultat de l'exercice s'établit à 966 000 €, en contraction de 162 k€ (-14 %) par rapport à 2024. Si les produits immobiliers sont globalement stables par rapport à l'exercice précédent (+1 k€), l'exercice a notamment été impacté par une hausse sensible des charges non refacturables (+124 k€) essentiellement imputable aux logements de plus de 10 ans.

En conséquence, le revenu distribué en 2025 s'élève à 13,80 € par part, en diminution de 4 % par rapport à 2024, mais à son niveau de 2022 et 2023. Cette distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 12,77 €, le report à nouveau (réserves) a donc été sollicité à hauteur de 1,03 € par part.
Le taux de distribution 2025 calculé sur le prix de souscription est de 2,3 %, et reste très notable pour une SCPI de type fiscal.

☐ **Dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire**, il vous est proposé de décider la dissolution anticipée de votre société.
Le terme statutaire de CILOGER HABITAT 4 est fixé au 18 juin 2028.
Toutefois, tous les logements ayant au moins 9 ans de location depuis le 12 mai 2026, nous vous proposons, en accord avec votre Conseil de surveillance, de vous prononcer sur la mise en liquidation anticipée de votre SCPI, à la date de la présente Assemblée, et de fixer les modalités de cette liquidation.

AEW a commencé à préparer le programme de vente des logements du patrimoine (sélection des prestataires, grilles de prix, diagnostics…). Ces ventes devraient s'organiser dans le cadre d'une stratégie initiale dite « au fil de l'eau ». Les logements qui se libèrent seront volontairement laissés vacants pour être vendus au fur et à mesure, afin d'optimiser le prix de vente, avec des premières cessions éventuellement réalisées fin 2026.

Compte tenu du nombre de logements que compte votre SCPI, la liquidation du patrimoine devrait s'étaler sur plusieurs années.
Elle aura un impact sur l'occupation et les loyers perçus, et donc sur les revenus d'exploitation distribués. En contrepartie, le produit des ventes réalisées vous sera reversé trimestriellement au prorata de votre nombre de parts.

Conformément aux dispositions de l'article 31 des statuts, nous vous proposons de confier la liquidation de CILOGER HABITAT 4 à la Société de gestion AEW et de lui attribuer les pouvoirs les plus étendus pour procéder aux opérations de liquidation et parvenir à la clôture de celle-ci.

À l'effet de mener à bien sa mission, il vous est demandé de bien vouloir octroyer à la Société AEW les rémunérations suivantes qui trouveront à s'appliquer à compter de la présente Assemblée Générale.
Ces rémunérations constituent une continuité des barèmes de frais de gestion et autres, tels que prévus d'ores et déjà dans les statuts et appliqués actuellement.

La Société de gestion - Liquidateur sera rémunérée moyennant une commission :

- de gestion, fixée à 10 % hors taxes (12 % TTC) des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour l'administration et la gestion du patrimoine de la SCPI ;
- de cession de parts :
  - si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier (successions ou donations par exemple), la Société de gestion - Liquidateur percevra une somme forfaitaire par cession, qui sera actualisée chaque année sur l'indice 4009 E des prix à la consommation de l'INSEE. Le dernier forfait actualisé s'élève à 117 € TTC par cession ;
  - si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, la Société de gestion - Liquidateur percevra une commission de 4,50 % HT (5,4 % TTC) calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution) ;
- de cession des actifs immobiliers égale à 2,00 % HT (2,4 % TTC) du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI.

Conformément à l'article 18 des statuts de votre SCPI, AEW vous propose de prendre acte de ce que sa dissolution ne met pas fin aux mandats des membres du Conseil de surveillance. Par conséquent, les douze mandats en cours des membres du Conseil de surveillance se poursuivront jusqu'à la clôture des opérations de liquidation, et ils pourront ainsi poursuivre leurs missions.

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 2025

Chiffres clés

- Date de création : **3 juin 2013**
- Terme statutaire : **18 juin 2028**
- Nombre d'associés : **1 150**
- Nombre de parts : **75 697**
- Capitaux collectés : **45 418 200 €**
- Valeur de réalisation : **41 721 664 €** (soit 551,17 € par part)
- Revenu brut 2025 distribué par part : **13,80 €**

Patrimoine

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

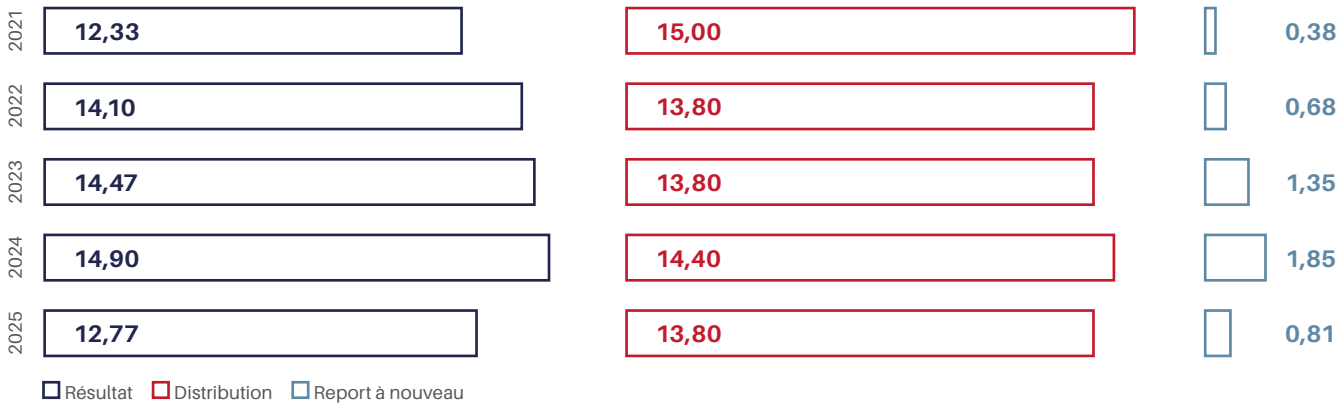


Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2025/2024
Valeur comptable	41 126 644	543,31	-0,19 %
Valeur vénale / expertise	41 590 000	549,43	0,29 %
Valeur de réalisation	**41 721 664**	**551,17**	**0,10 %**
Valeur de reconstitution	49 556 775	654,67	0,58 %

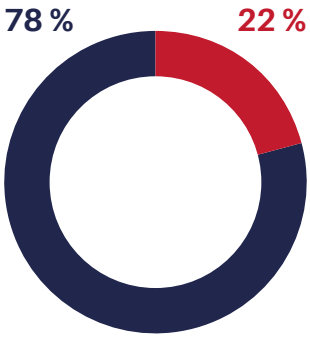
Résultat, revenu distribué et report à nouveau

(en €/part depuis 5 ans)



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

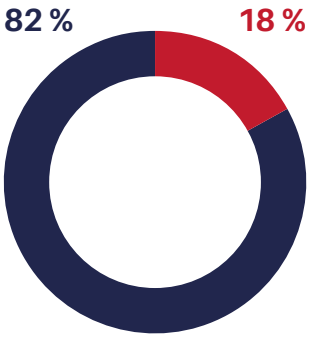
Répartition géographique du patrimoine
(en % de la valeur vénale)



Île-de-France (hors Paris)
32 550 000 €

Province
9 040 000 €

Total :
41 590 000 €



Zones A/A bis « Duflot »
34 260 000 €

Zone B1 « Duflot »
7 330 000 €

Total :
41 590 000 €

Le patrimoine de CILOGER HABITAT 4 totalise 10 384 m², localisés à 75 % en région parisienne et 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 31/12/2024	DURANT L'ANNÉE 2025	TOTAL AU 31/12/2025
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, conformément à la loi.

Chaque actif immobilier de la SCPI a été valorisé selon les méthodes de Capitalisation des revenus locatifs/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 2025 (en €)

Coût historique des terrains et des constructions locatives	**40 994 980**
Valeur comptable nette	40 994 980
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	**41 590 000**

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	40 994 980	—	—
Autres éléments d'actifs	131 664	131 664	131 664
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	—	41 590 000	—
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	—	—	44 667 660
Commission de souscription théorique	—	—	4 757 450
Total global	**41 126 644**	**41 721 664**	**49 556 775**
Nombre de parts	75 697	75 697	75 697
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	**543,31**	**551,17**	**654,67**

La valeur de réalisation s'établit à 551,17 € 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 654,67 € par part, supérieure de 9 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 2 juin 2014 a ratifié la nomination par la Société de gestion de SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES en qualité de Dépositaire de la 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 2025

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2025 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2025 EN EUROS	VARIATION EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2025 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2025/2024 EN %
Île-de-France (hors Paris)	32 772 097	32 550 000	-0,7	34 958 700	32 610 000	-0,2
Province	8 222 883	9 040 000	9,9	9 708 960	8 860 000	2,0
TOTAUX	**40 994 980**	**41 590 000**	**1,5**	**44 667 660**	**41 470 000**	**0,3**

Au 31 décembre 2025, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives s'établit à 41 590 000 € en augmentation de 0,3 % (+120 k€) par rapport à l'exercice précédent.

Cette légère progression de valorisation, globalement caractérisée par une relative stabilité des valeurs métriques, s'inscrit dans 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 occupé » appliqués par les experts sont compris selon les localisations entre 10 % et 18 %.

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

- 5 enregistrent des variations de valeur comprises entre +1 % et +3 % ;
- 7 font preuve de stabilité ;
- 2 enregistrent une variation négative comprise entre -4 % et -5 %.

La valeur d'expertise totale hors droits du patrimoine est supérieure à son prix de revient (+1,5 %).

Depuis la fin de l'année 2017, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, l'expertise des logements, en bloc et occupés, est en progression de +1,8 %.

La gestion immobilière

36 logements de CILOGER HABITAT 4 ont été libérés durant l'année 2025 (2 009 m²), et 30 ont été reloués (1 693 m²). Avec 17 relocations, l'activité locative a été un peu plus active au premier semestre.

Le taux de rotation annuel des locataires avoisine 20 %, contre 18 % en 2024 et 22 % en 2023.

Au total, au 31 décembre 2025, 14 logements sont à louer (772 m², soit 7 % de la superficie totale), contre 9 en début d'année (532 m²), représentant des loyers estimés à 154 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 4,5 mois, 1 logement ayant été immobilisé pendant plus d'un an suite à un sinistre dommage-ouvrage (résolu fin 2025).

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.

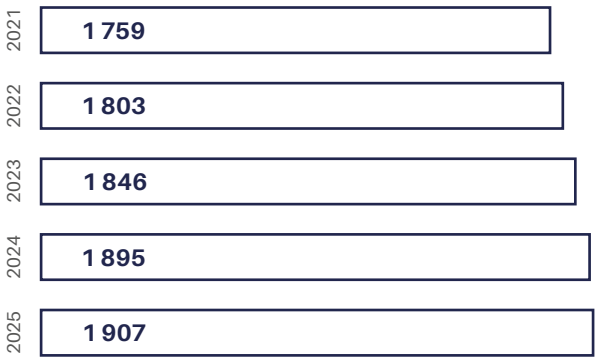
Au 31 décembre 2025, le taux d'occupation physique s'élève à 92,57 % (94,87 % fin 2024). Il est en moyenne de 92,47 % sur l'exercice (95,80 % sur 2024).

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 exclure de logements (vacants pour travaux par exemple).

Au quatrième trimestre 2025, le taux d'occupation financier est de 97,34 % (96,02 % au 4e trimestre 2024). Il est en moyenne de 92,51 % sur l'exercice (94,95 % sur 2024).

Les loyers facturés sur l'exercice 2025 s'établissent à 1 906 880 €, en légère augmentation de 0,6 % sur un an (+12 k€). Ils sont supérieurs de 4 % à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2021 à 2025), et à leur plus haut niveau historique.

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



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure excellent, eu égard au contexte, à 101 % sur l'année (102 % en 2024). À ce sujet, il convient de noter que 28 % 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 57 380 € (0,76 € par part) dans 30 logements (55 187 € dans 10 logements en 2024, soit 0,73 € par part).
Deux déclarations en dommage-ouvrage pour des infiltrations d'eau ont été effectuées sur 2 appartements. Les travaux correctifs sur 1 logement ont été réalisés et il a été reloué, l'autre logement étant dans l'attente du retour de l'expert sur le chiffrage des travaux.

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.
Trois demandes de dégrèvements ont été acceptées pour un montant total de 5 570 €.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2025 pour atteindre en cumulé la somme de 32 349 €, couvrant 36 dossiers de logements et parkings (locataires présents ou partis). Ce montant recouvre en partie les redditions de charges facturées aux locataires partis.
Cette provision a diminué de 3 955 €, comparée à celle du 31 décembre 2024 (36 305 € pour 38 dossiers). Une dotation complémentaire de 2 851 € et une reprise sur provision de 6 806 € ont été effectuées sur l'exercice.
Quatre dossiers de locataires partis sont en procédure judiciaire pour une créance globale de 22 025 € (22 795 € en 2024) provisionnée intégralement en créances douteuses.

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 1er 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.
Sur l'exercice, 168 baux, pour un montant de loyers et charges de 1 991 k€, ont été couverts par le dispositif de garantie.
Les cotisations afférentes s'élèvent à 39 826 € (37 554 € en 2024), soit 0,53 € par part et 2 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI).
20 dossiers locatifs ont été déclarés sur la période, pour une prise en charge par l'assureur à hauteur de 26 574 €.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'établit à 966 000 €, en contraction de 162 k€ (-14 %) par rapport à 2024.

Si les produits immobiliers sont globalement stables par rapport à l'exercice précédent (+1 k€), l'exercice a été impacté par une hausse sensible des charges non refacturables (+124 k€), essentiellement imputable aux logements de plus de 10 ans (travaux non récupérables, diagnostics…).

Parallèlement, dans un contexte de resserrement des taux de placement sécurisé, toujours positifs mais en phase de stabilisation, les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie s'élèvent à 9 107 € contre 22 463 € en 2024 (-13 k€).

En conséquence, le revenu distribué en 2025 s'élève à 13,80 € par part, en diminution de 4 % par rapport à 2024, mais à son niveau de 2022 et 2023.

Cette distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 12,77 €, le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 1,03 € par part (7,5 % du montant distribué), soit 78 618 € au total.

Au 31 décembre 2025, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 61 567 €, soit 0,81 € par part.

Le taux de distribution 2025, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1er janvier 2025, est de 2,30 %.
Cette performance, qui demeure 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 €)

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1ER 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
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
2025	**407,73**	**13,80**	**401,84**	**3,39 %**	**2,30 %**	**0,81**

(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 31/12/2021	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
AU 31/12/2025	**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]
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
2025	**37 848 500**	**—**	**75 697**	**1 150**	**—**	**386,41**

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital est réparti entre 1 150 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

D'une manière générale, dans une SCPI « fiscale » telle que CILOGER HABITAT 4, le marché secondaire organisé reste très étroit, et le prix d'exécution peut ne pas refléter la valeur réelle du patrimoine. Il résulte plutôt de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal consenti au premier acquéreur.
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, celles de mars, septembre et décembre ont donné lieu à des transactions. Au total, 105 parts ont été échangées pour un montant de 42 193 €.
Le prix d'exécution fixé lors de la confrontation de décembre s'établit à 350,01 € (prix acheteur de 386,41 €).

Il présente une décote de 36 % par rapport à la valeur de réalisation de la société (551,17 €).

Depuis l'origine, 158 parts de CILOGER HABITAT 4 ont été échangées sur le marché secondaire organisé, soit 0,2 % du nombre de parts émises.

Au 31 décembre 2025, 16 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, 1 518 parts ont été échangées (1 transaction) pour un montant total hors droits de 835 841 €. Il s'agit d'un transfert de parts entre personnes morales d'un même groupe dans le cadre d'une réorganisation juridique.

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2025 est constituée de commissions d'acquisition de parts sur le marché secondaire et de frais de dossier relatifs à des transferts de parts (successions, gré à gré)

L'évolution des conditions de cessions

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1ER JANVIER	DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS(1)	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS EN € HT
2021	3	0 %	355	406
2022	1	0 %	100	353
2023	0	—	160	720
2024	31	0 %	93	1 247
2025	**1 623**	**2,14 %**	**16**	**2 841**

(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 2025 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	Valeurs bilantielles 31/12/2025	Valeurs estimées[1] 31/12/2025	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées[1] 31/12/2024
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	40 994 980	41 590 000	40 994 980	41 470 000
Total I : Placements immobiliers	**40 994 980**	**41 590 000**	**40 994 980**	**41 470 000**
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…)	60 189	60 189	48 143	48 143
Créances				
Locataires et comptes rattachés	372 027	372 027	387 270	387 270
Autres créances	2 699 734	2 699 734	2 264 069	2 264 069
Provisions pour dépréciation des créances	-32 350	-32 350	-36 305	-36 305
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	565 042	565 042	637 829	637 829
Total III	**3 664 642**	**3 664 642**	**3 301 007**	**3 301 007**
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-163 033	-163 033	-162 681	-162 681
Dettes d'exploitation	-1 694 214	-1 694 214	-1 353 826	-1 353 826
Dettes diverses	-1 675 730	-1 675 730	-1 574 217	-1 574 217
Total IV	**-3 532 978**	**-3 532 978**	**-3 090 724**	**-3 090 724**
Comptes de régularisation actif et passif	—	—	—	—
Total V	**0**	**0**	**0**	**0**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**41 126 644**	—	**41 205 263**	—
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE[2]	—	**41 721 664**	—	**41 680 283**

(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 2025 (en €)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2024	AFFECTATION RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2025
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	**101 995**	**38 191**	—	**140 186**
Résultat de l'exercice	**1 128 228**	**-1 128 228**	**966 000**	**966 000**
Acomptes sur distribution[1]	**-1 090 037**	**1 090 037**	**-1 044 619**	**-1 044 619**
TOTAL GÉNÉRAL	**41 205 263**	**0**	**-78 618**	**41 126 644**

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2026.

Le compte de résultat au 31 décembre 2025 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2025 31/12/2025	EXERCICE 2024 31/12/2024
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 906 880	1 895 065
Charges facturées	313 519	285 896
Produits annexes	18 699	58 283
Reprises de provisions pour créances douteuses	6 806	5 539
Total I : Produits immobiliers	**2 245 904**	**2 244 784**
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-313 519	-285 896
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-102 531	-117 755
Autres charges immobilières	-528 564	-398 751
Dépréciation des créances douteuses	-2 851	-8 280
Total II : Charges immobilières	**-947 466**	**-810 682**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	**1 298 439**	**1 434 101**
Produits d'exploitation	—	—
Total I : Produits d'exploitation	**0**	**0**
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-265 069	-263 116
Charges d'exploitation de la société	-62 975	-51 719
Diverses charges d'exploitation	-13 502	-13 501
Total II : Charges d'exploitation	**-341 546**	**-328 336**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	**-341 546**	**-328 336**
Produits financiers		
Autres produits financiers	9 107	22 463
Total I : Produits financiers	**9 107**	**22 463**
Charges financières	—	—
Total II : Charges financières	**0**	**0**
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	**9 107**	**22 463**
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)	**966 000**	**1 128 228**

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Base de préparation des comptes sociaux Plan comptable général art. 121-1 à 121-5 et 831-1

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2025, est établi conformément au règlement ANC n° 2022-06 et aux principes généralement admis.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes sociaux ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices.

L'exercice a une durée de douze mois recouvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2025.
Seules sont exprimées les informations significatives.

Changement de méthodes comptables Plan comptable général art. 122-1 à 122-2, 831-2 et 831-3

La Société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 pour appliquer le règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

Ce changement a été appliqué de manière prospective à compter du 1er janvier 2025 aux transactions survenues après la date de première application du 1er janvier 2025.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre du règlement ANC n° 2022-06 au 1er janvier 2025 sont les suivants :

- les comptes de transferts de charges sont supprimés, et sont remplacés par des comptes de charges créditeurs ;
- conformément à l'article 513-5 du plan comptable général, la notion de résultat exceptionnel a été modifiée. Désormais, sont comptabilisés en résultat exceptionnel :

1. les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés à l'événement ainsi qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet événement. Les éléments qui étaient précédemment classés en résultat exceptionnel mais qui se rattachaient à la gestion courante sont reclassés en résultat d'exploitation (impact résultat lié aux cessions d'actifs notamment) ;
2. les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des normes comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel ;
3. les corrections d'erreurs, à l'exception de celles qui concernent des écritures initialement imputées directement sur les capitaux propres.

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres d'ouverture.

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) x 100 %

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

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatif, s'élève à 15 365,41 € sur l'exercice.

Événements post-clôture

Néant.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2025 (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 2025 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations financières	**48 143**	—	—	**60 189**
Dépôts et cautionnements versés	48 143	12 046	0	60 189
TOTAL	**48 143**	**12 046**	**0**	**60 189**

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2025 (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 venir.
L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « DUFLOT »[1]	TYPE[2]	SURFACE EN M² HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACHAT HORS DROITS	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2025	PRIX DE REVIENT 2024
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'AUMONE (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
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) P : Paris / IDF : Île-de-France (hors Paris) / PR : Province / A - A bis - B1 : zones « Duflot ».
(2) Ap : appartements / M : maisons.

État des créances et des dettes au 31 décembre 2025 (en €)

CRÉANCES	31/12/2025	31/12/2024	DETTES	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires	372 027	387 270	Dépôts reçus	163 033	162 681
Locataires et comptes rattachés	**372 027**	**387 270**	**Dettes financières**	**163 033**	**162 681**
Syndics	2 676 135	2 244 804	Locataires créditeurs	59 319	47 312
Autres débiteurs	23 598	19 266	Fournisseurs	1 634 362	1 305 953
			Dettes fiscales	533	561
Autres créances	**2 699 734**	**2 264 069**	**Dettes d'exploitation**	**1 694 214**	**1 353 826**
Provisions pour locataires douteux	-32 350	-36 305	Autres dettes d'exploitation	1 319 797	1 178 561
			Associés	355 933	395 656
Provisions pour dépréciation des créances	**-32 350**	**-36 305**	**Dettes diverses**	**1 675 730**	**1 574 217**
TOTAL GÉNÉRAL	**3 039 410**	**2 615 035**	**TOTAL GÉNÉRAL**	**3 532 978**	**3 090 724**

État des provisions au 31 décembre 2025 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2024	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2025
Provisions liées aux placements immobiliers					
Créances douteuses	36 305	2 851	6 806	0	32 350
TOTAL	**36 305**	**2 851**	**6 806**	**0**	**32 350**



Ventilation des charges au 31 décembre 2025 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Impôts et taxes non récupérables	225 740	211 413
Solde de charges de reddition	5 413	20 704
Charges sur locaux vacants	22 017	14 876
Travaux – Remise en état	102 531	117 755
Charges non récupérables	275 394	150 937
Pertes sur créances irrécouvrables	—	821
Dotations pour créances douteuses	2 851	8 280
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	**633 946**	**524 786**

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Impôts et taxes diverses	41 010	42 260
Charges immobilières refacturables	272 339	242 923
Autres charges refacturables	171	713
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	**313 519**	**285 896**

CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Honoraires Commissaires aux comptes	13 513	12 391
Honoraires Dépositaire	14 499	9 501
Cotisations	770	1 078
Autres frais	34 193	28 749
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	**62 975**	**51 719**

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Indemnisation du Conseil de surveillance	13 500	13 500
Charges diverses	2	1
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	**13 502**	**13 501**

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2025	2024
Commission de gestion	265 069	263 116
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**265 069**	**263 116**

Engagements hors bilan 2025 (en €)

AVAL, CAUTIONS	31/12/2025	31/12/2024
Cautions reçues des locataires	26 838	44 121

3 LES AUTRES INFORMATIONS

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

Résultats financiers par part (en €)

	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS	2025	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus										
Recettes locatives brutes	23,51	100,00 %	23,95	100,00 %	24,48	99,39 %	25,80	98,88 %	25,44	99,52 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,15	0,61 %	0,30	1,14 %	0,12	0,48 %
Produits divers	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Total	**23,51**	**100,00 %**	**23,95**	**100,00 %**	**24,63**	**100,00 %**	**26,10**	**100,00 %**	**25,56**	**100,00 %**
Charges										
Commissions de gestion	3,33	14,14 %	3,33	13,89 %	3,41	13,83 %	3,48	13,32 %	3,50	13,70 %
Autres frais de gestion	0,78	3,35 %	0,78	3,26 %	0,85	3,48 %	0,86	3,31 %	1,01	3,95 %
Entretien du patrimoine	0,97	4,10 %	0,72	3,00 %	1,28	5,21 %	1,56	5,96 %	1,35	5,29 %
Charges locatives non récupérables	6,00	25,52 %	4,75	19,85 %	4,89	19,83 %	5,27	20,18 %	6,98	27,32 %
Sous-total charges externes	**11,07**	**47,10 %**	**9,58**	**40,00 %**	**10,43**	**42,35 %**	**11,16**	**42,77 %**	**12,84**	**50,26 %**
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	0,11	0,45 %	0,27	1,13 %	-0,27	-1,11 %	0,04	0,14 %	-0,05	-0,20 %
Sous-total charges internes	**0,11**	**0,44 %**	**0,27**	**1,13 %**	**-0,27**	**-1,11 %**	**0,04**	**0,14 %**	**-0,05**	**-0,20 %**
Total des charges	**11,19**	**47,54 %**	**9,85**	**41,13 %**	**10,16**	**41,24 %**	**11,20**	**42,91 %**	**12,79**	**50,06 %**
RÉSULTAT COURANT	**12,33**	**52,46 %**	**14,10**	**58,87 %**	**14,47**	**58,76 %**	**14,90**	**57,10 %**	**12,77**	**49,97 %**
Variation du report à nouveau	-2,67	-11,34 %	0,30	1,24 %	0,67	2,74 %	0,50	1,94 %	-1,03	-4,02 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	15,00	63,81 %	13,80	57,63 %	13,80	56,03 %	14,40	55,18 %	13,80	54,00 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	15,00	63,81 %	13,80	57,63 %	13,78	55,95 %	14,40	55,18 %	13,75	53,80 %

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'avantages fiscaux 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 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 2025 versées à l'ensemble des collaborateurs : 25 377 953 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2025 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs (hors MAD) : 5 674 608 €.

L'effectif total en 2025 (CDI et CDD) était de 335 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 2025, à 39 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2025 (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 : 6 492 826 € ;
- autres personnels identifiés : 1 367 245 €.

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	=	107 %
LEVIER SELON MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT	=	108 %

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 DIT « 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

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 2025.

Depuis le début de l'exercice 2025, 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, la vente prévisionnelle du patrimoine ainsi que les comptes qui vous sont présentés.
Le Conseil de surveillance s'est ainsi réuni le 17 mars 2025, le 2 décembre 2025 et le 6 mars 2026.
Cette dernière réunion avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire.
Lors de ces réunions, votre Conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

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

Après deux années de ralentissement, le marché immobilier français semble être reparti en 2025 avec environ 950 000 ventes, soit +11 % sur un an et un niveau équivalent à 2017 lorsque les taux étaient bien plus bas. Le crédit suit la même dynamique : +24 % de prêts immobiliers sur les 9 premiers mois, mais les taux restent élevés (environ 3,3 % sur 20 ans en janvier 2026, contre ~1 % autrefois). Les prix se stabilisent, avec une progression moyenne d'environ 2 % depuis 2022, bien que certaines villes affichent soit des hausses plus marquées (Brest, Mulhouse, Metz) soit des baisses sensibles (Bordeaux, Nantes, Grenoble). L'apport personnel demeure un frein important, représentant en moyenne 17 % du budget d'achat (environ 52 000 €), et bien au-delà dans des villes comme Paris.

Évaluation du patrimoine

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2025 font ressortir une valorisation de 41,6 M€, en très légère progression de 0,3 % par rapport à l'année 2024, soit un différentiel de valeur de +120 k€.
La valeur vénale (ou de revente) de notre patrimoine est, en théorie, supérieure de 1,5 % à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements.
Rappelons que l'expertise annuelle est réalisée pour des logements considérés en bloc (avec une décote appliquée par l'expert de 8 % à 13 % par site) et occupés (avec une décote appliquée par l'expert de 5 % par site). Elle est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative.

La valeur de réalisation de notre SCPI au 31 décembre 2025, fondée sur ces expertises de vente en bloc et occupés des logements, avoisine 551 €, à comparer à un prix de souscription initial de 600 €, et hors considération de l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié.

Nous ne pourrons bien évidemment faire un point complet sur notre investissement, sans oublier d'y intégrer l'avantage fiscal, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et la liquidation clôturée, c'est-à-dire probablement au-delà de 2030.

Gestion immobilière

Durant l'exercice, 36 logements se sont libérés (32 en 2024 et 40 en 2023) et 30 ont été reloués. Un appartement fait l'objet d'une déclaration auprès de l'assurance dommage-ouvrage à la suite d'infiltrations d'eau. Le dossier d'expertise et d'indemnisation est en cours.

Au 31 décembre 2025, le nombre d'appartements loués est de 168 sur 182, soit 92 % du nombre de logements. Néanmoins, proche de 95 % en début d'année, le taux d'occupation financier est supérieur à 97 % en fin de second semestre.
Ainsi, les loyers facturés en 2025 s'établissent à 1,9 M€, en progression de 12 k€, à leur plus haut historique.

Par ailleurs, le recours systématique à un système d'assurance de « loyers impayés », essentiel durant cette période troublée, a été poursuivi durant l'exercice : 20 dossiers ont été déclarés en sinistre à l'assureur pour un montant de 27 k€. Montant à comparer à des cotisations versées à l'assureur de 40 k€, soit un « prix net de la sérénité » de 0,18 € par part.
Pour les logements qui n'étaient pas couverts par la GLI, et pour lesquels il existe des contentieux, votre Conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques de ces contentieux, même si ceux-ci sont contenus eu égard aux montants des loyers depuis l'origine et provisionnés pour 32 k€.

☐ Résultat de l'exercice et distribution

Notre SCPI dégage un résultat de 966 k€, en nette diminution de 162 k€ par rapport à 2024. Ce sont essentiellement des travaux collectifs sur les logements détenus depuis plus de 10 ans qui sont à l'origine de cette progression défavorable.
Le revenu distribué 2025 a été fixé à 13,80 € par part, inférieur au résultat dégagé (12,77 € par part), et en diminution de 4 %. Le différentiel a été prélevé sur le report à nouveau (réserves), qui s'élève en conséquence désormais à 0,81 € par part.

Nonobstant, le rendement de notre SCPI sur les 5 dernières années (2021 à 2025) ressort en moyenne à 2,36 %. C'est une performance tout à fait notable pour une SCPI de type fiscal de cette taille.

☐ Marché secondaire

Durant l'année, 105 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé.
Dans une SCPI fiscale telle que la nôtre, le marché secondaire est toujours très anecdotique et non représentatif de la valeur de notre société.

☐ Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance de notre SCPI est composé de 12 membres. Le membre dont le mandat arrive à échéance à la présente Assemblée a fait part de son souhait de voir son mandat renouvelé. Par ailleurs, la Société de gestion a enregistré 2 autres candidatures.



☐ Assemblée Générale Extraordinaire

Liquidation anticipée et vente du patrimoine

Notre société, créée en 2013, atteindra en juin 2028 son terme statutaire.
Depuis le 12 mai 2026, tous nos logements sont cessibles sans remettre en cause notre avantage fiscal. Il nous est donc proposé de prononcer la liquidation anticipée de notre SCPI à compter de la présente Assemblée Générale Extraordinaire, conformément aux statuts (objet de la résolution n° 7).

Il nous est également proposé de nommer la Société de gestion AEW en qualité de Liquidateur, et d'arrêter sa rémunération pendant toute la période de liquidation, appelée à durer quelques années.

Ainsi, les résolutions à caractère extraordinaire ci-dessus méritent quelques commentaires de notre part :

- **Résolutions 8 et 9 :** il nous est proposé, conformément aux statuts de CILOGER HABITAT 4, de confier la liquidation de notre SCPI à la société AEW et de lui accorder, pour l'exercice de sa nouvelle mission de Liquidateur, les mêmes rémunérations que celles perçues actuellement dans le cadre de ses actuelles attributions de gestion de notre SCPI (soit essentiellement la commission de gestion qui s'élève à 10 % hors taxes sur les produits locatifs hors taxes encaissés et les produits financiers nets encaissés).
  Ceci nécessite donc une modification des articles 17 et 31 des statuts relatifs à la rémunération de la Société de gestion, pour tenir compte de sa rémunération en période de liquidation.
  La commission de cession des logements (2,0 % HT du prix de vente net vendeur des logements), qui trouvera à s'appliquer à compter de la présente Assemblée Générale, est d'ores et déjà prévue pour le Liquidateur, tant sur le principe que sur le taux, dans les statuts de notre SCPI ;
- **Résolution 10 :** comme vous le savez, la liquidation de CILOGER HABITAT 4 s'étalera sur plusieurs années. Même en période de liquidation le Conseil de surveillance continuera d'exercer ses missions et vous en rendra compte, annuellement, dans son rapport. De même, nous aurons toujours à émettre un avis sur les résolutions qui seront soumises à votre vote.
  Conformément aux statuts de notre Société (article 18), il vous est proposé à la 10e résolution de prendre acte de ce que la dissolution de la Société ne met pas fin aux mandats des membres du Conseil de surveillance, et qu'en conséquence, lesdits mandats des membres du Conseil de surveillance en fonction à la date de dissolution de la Société le demeureront jusqu'à la clôture de la liquidation.

Le programme de préparation des ventes des logements de notre patrimoine (audits, sélection des prestataires…) sera lancé au second semestre 2026.
Ces ventes porteront dans un premier temps uniquement sur des logements vacants, afin de maximiser les prix de vente. Ainsi, les logements qui se libèrent ne seront pas remis en location. Au fur et à mesure de l'avancement de la cession du patrimoine, les ventes pourront porter sur des logements occupés.
Les produits des ventes nous seront potentiellement reversés trimestriellement.

Compte tenu de la taille de notre patrimoine (182 logements) et de la stratégie retenue, vente lot par lot et de préférence vacant pour espérer en tirer un meilleur prix, il faudra plusieurs années pour mener à bien sa liquidation.
Nous resterons évidemment très attentifs au rythme des ventes et à leurs modalités.

Nous ne pourrons faire un point complet sur notre investissement, en intégrant l'avantage fiscal, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et les remboursements effectués.
Dans ces conditions, nous recommandons plus que jamais aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et, dans la mesure du possible, d'attendre la fin de la vente du patrimoine.

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, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration.
À ce sujet, nous vous précisons que M. Jean-Luc BRONSART, Président du Conseil de surveillance, sera présent à l'Assemblée Générale et peut recevoir vos procurations.

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 2025

À l'Assemblée Générale de la société CILOGER HABITAT 4,
43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

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 2025, 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 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

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 S.A.
Pascal LAGAND
Associé

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la société CILOGER HABITAT 4,
43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

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.

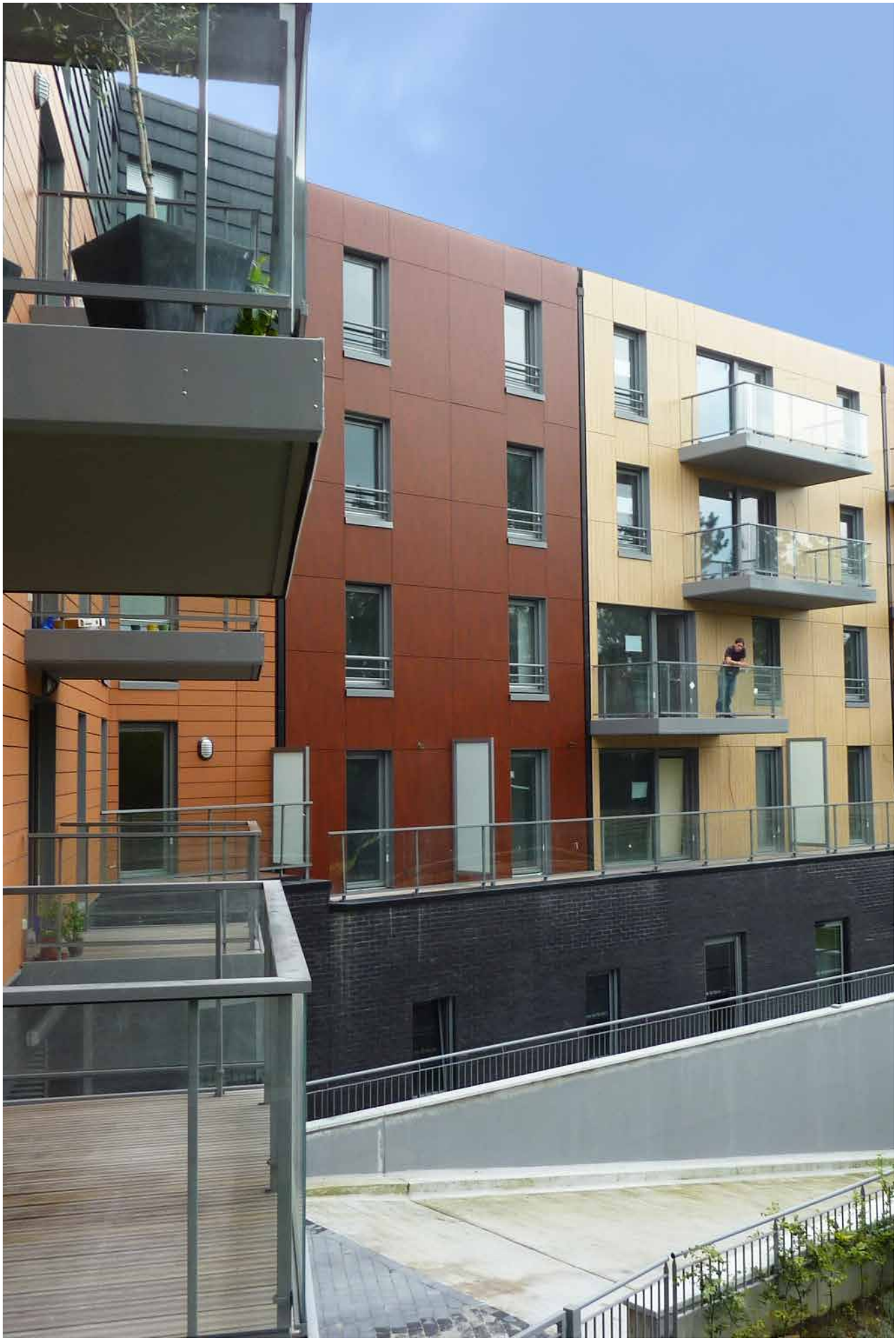
Avec la Société de gestion AEW

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 2025, 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 2025, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 265 069,25 € ;
- 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 1er janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1er janvier 2014, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;
  - si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra une commission de 4,50 % hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

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

Paris-La Défense
KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé



7 L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 8 JUIN 2026

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 2025.

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 Quitus à la Société de gestion.

5 Nomination de membres du Conseil de surveillance.

6 Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

7 Décision de dissolution anticipée de la société.

8 Nomination de la Société de gestion en qualité de Liquidateur et détermination de sa mission.

9 Détermination de la rémunération de Liquidateur et modification des articles 17 et 31 des statuts.

10 Mandats des membres du Conseil de surveillance.



LES RÉSOLUTIONS

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu le rapport de la Société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils ont été présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 966 000,11 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 140 185,65 €, forme un résultat distribuable de 1 106 185,76 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 1 044 618,60 € ;
- au report à nouveau, une somme de 61 567,16 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, 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 majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (**soit 1 poste**), décide de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028, le candidat suivant ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
Mme Marie-José DUTEURTRE (R)			
M. Titouan BRONSART (C)			
M. Sylvain COSSE (C)			

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

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, 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

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, décide la dissolution anticipée de la Société à compter de ce jour et sa mise en liquidation amiable en conformité avec les dispositions de l'article 30 des statuts et des articles 1844-4 à 1844-9 du Code civil.

La Société subsistera pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci. Durant cette période, la dénomination sociale, suivie de la mention « Société en liquidation », ainsi que le nom du Liquidateur devront figurer sur les actes et documents destinés aux tiers.

Huitième résolution

À compter de la dissolution, et en application de l'article 31 des statuts, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, nomme la Société de gestion en qualité de Liquidateur, pour la durée de la liquidation.

Elle lui confère les pouvoirs les plus étendus pour procéder aux opérations de liquidation dans les conditions prévues dans les statuts et en se conformant aux dispositions légales.

Elle autorise le Liquidateur à relouer, le cas échéant, les locaux vacants jusqu'à leur cession afin de se conformer aux exigences de l'article 199 septvicies du Code général des impôts.

Elle fixe le siège de la liquidation au siège du Liquidateur.

Neuvième résolution

En conséquence de l'adoption de la précédente résolution, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide de fixer la rémunération à percevoir par le Liquidateur de la manière suivante :

- en application de l'article 31 des statuts, le Liquidateur percevra, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la société, une rémunération égale, au maximum, à 2 % hors taxe du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique ;
- en application de l'article 17 des statuts, au titre des commissions sur la cession des parts et de la gestion de la société pendant toute la durée de la liquidation, le Liquidateur sera rémunéré moyennant une commission :
  - de gestion fixée à 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour son administration et la gestion de son patrimoine ;
  - de cession de parts :
    a) 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, soit 95,68 € taxes comprises (au taux de la TVA actuellement en vigueur). Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1er janvier 2014, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1 de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;
    b) 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).

Elle décide de modifier en conséquence les articles 17 § 2 « commissions de la Société de gestion » et 31 des statuts, ainsi qu'il suit :

« ARTICLE 17 : RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
[...]

2. commissions de la Société de gestion

La Société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission :

- *de souscription, fixée à 8 % hors taxes (9,60 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux ;*
- *de gestion, fixée à 10 % hors taxes (12 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour l'administration et la gestion du patrimoine ;*
- *de cession de parts :*
  - *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, soit 95,68 € taxes comprises (au taux de la TVA actuellement en vigueur). Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1er janvier 2014, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1 de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;*
  - *si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra une commission de 4,50 % hors taxes (5,40 % TTC au taux de la TVA actuellement en vigueur) calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).*

Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, des donataires ou des ayants droit.

La Société de gestion aura droit, à raison des cessions d'actifs intervenant avant l'ouverture de la liquidation de la société, à une rémunération égale à 2 % hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

En cas de dissolution de la société, pendant toute la durée de la liquidation de la société, jusqu'à la clôture de celle-ci, la Société de gestion continue de percevoir la commission de gestion et la commission de cession de parts.

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'Assemblée Générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier. »

« ARTICLE 31 : LIQUIDATION

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de gestion en fonction.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en Assemblée Générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation. Tout l'actif social est réalisé par le Liquidateur qui a, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus. Le Liquidateur peut, notamment, vendre les immeubles de la société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'il juge convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la société dissoute.

En résumé, il peut réaliser par la voie qu'il juge convenable tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujetti à aucune forme ni formalité juridique.

Le Liquidateur a droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la société, à une rémunération égale, au maximum, à 2 % hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

Le Liquidateur ayant la qualité de Société de gestion continuera de percevoir, pendant toute la durée de la liquidation, la commission de gestion et la commission de cession de parts visées à l'article 17 ci-avant.

Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant la durée de la société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement. »

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, prend acte de ce que la dissolution de la société ne met pas fin aux mandats des membres du Conseil de surveillance.

Conformément à l'article 18 des statuts, les membres du Conseil de surveillance en fonction à la date de dissolution de la société, ainsi que ceux qui auront été désignés à cette fonction postérieurement à cette date, demeureront en fonction jusqu'à la clôture de la liquidation. Par conséquent, les douze mandats en cours des membres du Conseil de surveillance se poursuivront jusqu'à la clôture des opérations de liquidation.

☐ 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° 13-17 en date du 5 juillet 2013.

AEW

☐ Société de gestion de portefeuille

Société par Actions Simplifiée 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:

PRI Principles for Responsible Investment

agencezebra.com – Crédits photos : AEW.