



SCPI en liquidation Ciloger Habitat

BULLETIN SEMESTRIEL

1^{ER} SEMESTRE 2025

Analyse : 1^{er} janvier au 30 juin 2025

Validité : 2^{ème} semestre 2025

L'ESSENTIEL AU 30/06/2025

3 019 ASSOCIÉS

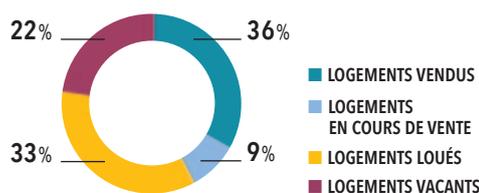
269 952 PARTS

576 LOGEMENTS ACQUIS

205 LOGEMENTS VENDUS

371 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

INDICATEUR DE LIQUIDATION



EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS

À LA UNE CE SEMESTRE

190€ : montant des remboursements par part versés depuis le début de la vente du patrimoine. Il correspond au résultat des 205 ventes réalisées, et représente 32% du prix de souscription initial et 35% du prix de revient historique du patrimoine.

Rappelons que si vos parts sont nanties au profit d'un établissement bancaire, il est indispensable que vous nous fassiez parvenir une mainlevée de nantissement émanant de cet établissement pour pouvoir percevoir les acomptes sur liquidation.

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

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

En phase avec la reprise du marché, CILOGER HABITAT a cédé 24 logements pour 7,04 M€ au cours du premier semestre 2025, contre 21 pour 4,3 M€ au premier semestre 2024. Ce montant net acté des cessions est supérieur de 6% au prix de revient et de 12% aux dernières valeurs d'expertise.

Par ailleurs, au 30 juin 2025, 51 logements sont en cours de vente (négociés ou sous promesse) pour un montant total de 13,7 M€, supérieur de 6% au prix de revient.

L'indicateur de liquidation du nombre de logements vendus et en cours de vente atteint ainsi 45% à fin juin 2025. Depuis le début de la vente du patrimoine, 205 logements ont été cédés pour un montant avoisinant 53 M€, supérieur de 9% au prix de revient.

En matière de gestion locative, 21 logements ont été libérés durant le premier semestre et aucun n'a été reloué. Au 30 juin, 178 logements sont vacants, dont 51 sont en cours de vente. Les loyers facturés sur le semestre s'élevèrent à 1,3 M€ (1,4 M€ au semestre précédent).

En période de liquidation, la distribution de revenu porte sur l'essentiel du résultat de la période. Ainsi, le revenu courant mis en distribution au titre de chacun des deux premiers trimestres 2025 a été fixé à respectivement 0,75 € et 0,45 € par part.

Parallèlement, les 13^{ème} et 14^{ème} remboursements du produit des ventes, de 8 € et 18 € par part, ont été mis en paiement en avril et juillet 2025.

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

Antoine BARBIER
Directeur d'AEW Patrimoine

Conjoncture immobilière

Le marché résidentiel ancien montre des signes de reprise au premier semestre 2025, avec une augmentation notable des transactions et une stabilisation des prix. Le secteur bénéficie de plusieurs facteurs positifs qui ont permis aux acheteurs de regagner en pouvoir d'achat : notamment sept baisses successives des taux d'intérêt de la BCE pour aboutir à 3,11% sur 20 ans et une inflation stabilisée à 0,7%.

Après une baisse significative des prix sur deux ans, cette tendance semble s'être inversée, avec une légère progression constatée par certaines agences frôlant les 1% en moyenne. Cependant, les prix restent encore en deçà de leurs niveaux pré-pandémie dans de nombreuses régions, en particulier en Île-de-France et à Paris, où ils se stabilisent après une diminution de 9,4% depuis 2022. À l'échelle nationale, une hausse de 2 à 3% des prix est attendue en 2025, portée par une reprise des transactions estimée à +10%. Durant le semestre, des hausses de transactions ont été observées dans toutes les régions, une première depuis 2015. Si l'investissement locatif reste en retrait, partiellement en raison de la fiscalité croissante et de la complexification des mises en location, les primo-accédants sont plus présents sur le marché.

Le marché résidentiel ancien semble donc entrer dans une phase de stabilisation et de reprise, avec des perspectives encourageantes. Il convient néanmoins de rester attentif à l'instabilité politique et géopolitique qui pourrait freiner cette dynamique positive.

Ciloger Habitat

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation au capital de 131 196 672 euros. SCPI Immobilier résidentiel de type « Scellier ». 512 214 578 RCS PARIS. Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa n°10-12 en date du 08/07/2010.

Société de gestion - Liquidateur : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 2 328 510 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007. Agrément AMF du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ». 329 255 046 RCS PARIS. Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris. Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris. Relation commerciale : 01 78 40 33 03 - relation.commerciale@eu.aew.com - www.aewpatrimoine.com Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE. La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW est consultable sur son site internet, www.aewpatrimoine.com





ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 30/06/2025

51,78%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

54,47%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

23 270 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

11 219 m²

SURFACES VACANTES

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

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

MARCHÉ DES PARTS

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

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors des confrontations du 26 mars et du 25 juin 2025.

Au 30 juin 2025, 936 parts sont en attente de vente.

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

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier de 120,00 € TTC au 1^{er} janvier 2025, quel que soit le nombre de parts cédées.

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

VENTES DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Période	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m ²	Cumul en % du patrimoine historique (576 logements)
Rappel - Années 2021 à 2024	45 612 787	181	10 361	31%
Ventes du 1 ^{er} semestre 2025	7 037 722	24	1 440	36%

ACOMPTES SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part
Années 2022, 2023 et 2024		164,00 €	164,00 €
1 ^{er} trimestre 2025	18/04/2025	8,00 €	172,00 €
2 ^{ème} trimestre 2025	16/07/2025	18,00 €	190,00 €

REVENUS DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux (1)	Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers
1 ^{er} trimestre 2025	17/04/2025	0,75 €	0,70 €	0,66 €
2 ^{ème} trimestre 2025	16/07/2025	0,45 €	0,41 €	0,38 €

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

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

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

VIE SOCIALE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 4 JUIN 2025

L'Assemblée Générale Ordinaire du 4 juin 2025 s'est tenue avec un quorum de 38,43%. Elle a approuvé les six résolutions présentées avec une large majorité variant de 94,88% à 96,83%.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 23 JUIN 2025

L'Assemblée Générale extraordinaire du 23 juin 2025 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 45,07%. Elle a approuvé les trois résolutions présentées avec une large majorité variant de 95,61% à 96,55%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en pages 37 à 38 du rapport annuel 2024, sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

AEW ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

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

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

RÈGLEMENTATION RGPD

(PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)

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

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

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

