



SCPI en liquidation Ciloger Habitat 2

BULLETIN SEMESTRIEL 2ÈME SEMESTRE 2025

Analyse : 1^{er} juillet au 31 décembre 2025 Validité : 1^{er} semestre 2026

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

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

Dans un marché de l'immobilier ancien encore fragile après 2 ans de crise, mais qui se rééquilibre petit à petit, CILOGER HABITAT 2 a cédé 38 logements en 2025 contre 25 en 2024.

Les ventes de l'année 2025 ont été conclues pour 11,2 M€, prix globalement supérieur de 7% au prix de revient et de 16% aux valeurs d'expertises (contre respectivement 10% et 17% en 2024).

Depuis le début de la vente du patrimoine, au deuxième trimestre 2023, CILOGER HABITAT 2 a cédé 68 logements pour 19,4 M€, supérieur de 10% au prix de revient. Par ailleurs, au 31 décembre 2025, 23 logements vacants sont négociés à la vente pour un prix total de 8,3 M€ supérieur de 15% au prix de revient. Ainsi, en fin d'année 2025, près d'un cinquième des logements du patrimoine initial sont vendus ou en cours de vente (négociés ou sous promesse).

L'expertise immobilière réalisée fin 2025 valorise le patrimoine en bloc et occupé à 116,3 M€, en diminution de -1% à périmètre constant par rapport à 2024.

Le 31 décembre, 147 logements sur 420 sont volontairement laissés innocupés pour être vendus. Les loyers facturés sur l'année à 4 M€ (dont 1,9 M€ au 2^{ème} semestre) se contractent logiquement de 11% par rapport à 2024. Tous les baux en cours sont couverts par l'assurance « Garantie des Loyer Impayés » (GLI).

En période de liquidation, la distribution de revenu porte sur l'essentiel du résultat de la période. Le résultat de l'exercice étant de 4,11 € par part, le revenu courant mis en distribution en 2025, soit 4,50 € par part, a été complété par un prélevement sur les réserves (distribution de 0,60 € par part au titre des 3^{ème} et 4^{ème} trimestre). Parallèlement, les 9^{ème} et 10^{ème} remboursements du produit des ventes, de 18 € et 12 € par part, ont été mis en paiement en octobre 2025 et janvier 2026.

Antoine BARBIER
Directeur d'AEW Patrimoine

L'ESSENTIEL AU 31/12/2025

2 992 ASSOCIÉS

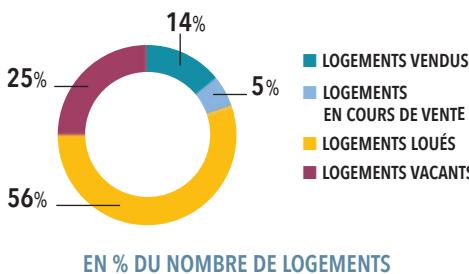
255 193 PARTS

488 LOGEMENTS ACQUIS

68 LOGEMENTS VENDUS

420 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

INDICATEUR DE LIQUIDATION



EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS

À LA UNE CE SEMESTRE

74,50 €: montant des remboursements par part depuis le début de la vente du patrimoine. Il correspond au résultat des 68 ventes réalisées, et représente 12% du prix de souscription initial, et 14% 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.

Conjoncture immobilière

Le marché immobilier français montre des signes de reprise en 2025, mais reste fragile et soumis à de nombreuses incertitudes pour 2026. Selon l'Observatoire Crédit Logement/CSA, les taux de crédit immobilier, qui ont atteint en moyenne 3,14% en décembre 2025, devraient remonter à 3,55% d'ici fin 2026, exerçant une pression sur le pouvoir d'achat immobilier des ménages. La Banque Centrale Européenne maintient ses taux directeurs, ce qui pourrait stabiliser la situation dans un contexte de volatilité politique et économique. Les ménages doivent néanmoins constituer des dossiers solides pour accéder aux prêts, avec des offres adaptées pour certains profils considérés comme moins risqués.

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

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

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

Ciloger Habitat 2

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation au capital de 127 596 500 euros. SCPI Immobilier résidentiel de type « Scellier BBC ». 528 234 420 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°11-24 en date du 12/08/2011.

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.

Agreement 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 DEGRAVE.

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

Signatory of:



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/12/2025

64,46%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

65,52%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

26 169 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

9 299 m²

SURFACES VACANTES

117 204 652 € (459,28 €/PART)

VALEUR DE RÉALISATION

139 143 310 € (545,25 €/PART)

VALEUR DE RECONSTITUTION

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

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 2.

Sur le marché secondaire organisé, 98 parts ont été échangées lors de la confrontation du 24 septembre 2025 (prix d'exécution de 303,44 € / prix acheteur de 335,00 €) et 177 parts lors de la confrontation du 30 décembre 2025 (prix d'exécution de 293,01 € / prix acheteur de 323,48 €). Au 31 décembre 2025, 974 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 121,00 € TTC au 1^{er} janvier 2026, quel que soit le nombre de parts cédées.

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

VENTES DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Période	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m ²	Cumul en % du patrimoine historique (488 logements)
Rappel - Années 2023 et 2024	8 204 593	30	1 695	6%
Ventes du 1 ^{er} semestre 2025	3 556 730	13	735	9%
Ventes du 2 ^{ème} semestre 2025	7 654 314	25	1 549	14%

ACOMPTE SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part
Années 2023 et 2024		31,50 €	31,50 €
1 ^{er} trimestre 2025	18/04/2025	2,00 €	33,50 €
2 ^{ème} trimestre 2025	17/07/2025	11,00 €	44,50 €
3 ^{ème} trimestre 2025	16/10/2025	18,00 €	62,50 €
4 ^{ème} trimestre 2025	23/01/2026	12,00 €	74,50 €

REVENUS DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélevements sociaux (1)	Acompte après prélevements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers
1 ^{er} trimestre 2025	18/04/2025	1,80 €	1,78 €	1,77 €
2 ^{ème} trimestre 2025	17/07/2025	1,50 €	1,50 €	1,49 €
3 ^{ème} trimestre 2025	16/10/2025	0,60 €	0,59 €	0,58 €
4 ^{ème} trimestre 2025	19/01/2026	0,60 €	0,58 €	0,57 €

(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.

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).

RÉGLEMENTATION RGPD

(PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)

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

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

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