



RAPPORT ANNUEL

2025

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

CILOGER HABITAT 2

SCPI DE TYPE « SCELLIER BBC »
EN COURS DE LIQUIDATION



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION LIQUIDATEUR 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 2

Conseil de surveillance

■ **Président :**

Monsieur Jean-Luc BRONSART

■ **Vice-président :**

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

■ **Membres du Conseil :**

Monsieur Serge BLANC
Monsieur Bernard BOURDEL
Monsieur Stéphane CUBER
Monsieur Sylvain DUQUENOIS
Madame Marie-José DUTEURTRE
Monsieur Christian FORET
Monsieur Éric FREUDENREICH
Monsieur Bernard GOMEZ RUIZ
Monsieur Stéphane TADYSZAK
Monsieur Didier THOMAS

Commissaire aux comptes

■ **Titulaire :**

DELOITTE ET ASSOCIÉS,
représenté par Monsieur Sylvain GIRAUD

Expert externe en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE



SOMMAIRE

1	RAPPORT DE GESTION 4	4
	■ Éditorial..... 4	4
	■ Les données essentielles au 31 décembre 2025..... 6	6
	■ Le patrimoine immobilier..... 8	8
	■ Les résultats et la distribution..... 13	13
	■ Le marché des parts..... 14	14
2	COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 16	16
	■ Les comptes..... 16	16
	■ L'annexe aux comptes annuels..... 19	19
3	LES AUTRES INFORMATIONS 26	26
	■ L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices..... 26	26
	■ Non-application des dispositions issues de la transposition de la « directive européenne AIFM »..... 27	27
	■ Informations requises par le règlement UE 2020/852 dit « Taxonomie »..... 27	27
4	ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 28	28
5	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 29	29
6	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 31	31
	■ Le rapport sur les comptes annuels..... 31	31
	■ Le rapport spécial sur les conventions réglementées..... 33	33
7	L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 23 JUIN 2026 34	34
	■ Ordre du jour..... 34	34
	■ Les résolutions..... 34	34

ÉDITORIAL



Antoine BARBIÈRE
Directeur d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de CILOGER HABITAT 2, 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.

□ Concernant CILOGER HABITAT 2, l'évolution du marché a eu un impact certain sur le bilan financier et le rythme des ventes. Sur les 488 logements constituant son patrimoine d'origine, 483 restaient à vendre en début d'année 2024 (99 % du patrimoine) et 458 en début d'année 2025 (94 %).

■ En phase avec la reprise du marché, CILOGER HABITAT 2 a négocié et cédé 38 logements durant l'exercice (25 en 2024).

■ Dans un contexte où les conditions de marché ont encore imposé d'être très réactif, voire proactif, sur les prix des logements commercialisés pour rester cohérent avec les prix métriques du marché et rencontrer la demande, le total des ventes actées en 2025 s'élève à 11,2 M€, montant supérieur de 7 % à la valeur comptable d'origine et de 16 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2024.

En fin d'année, sur les 420 logements encore en patrimoine, 23 logements vacants sont en cours de vente, pour un prix global de 8,3 M€, supérieur de 15 % au prix de revient.

L'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié) atteint 19 % du patrimoine. Depuis le début de la vente du patrimoine, CILOGER HABITAT 2 a cédé 68 logements pour un montant de 19,4 M€, supérieur de 10 % au prix de revient.

■ Les remboursements de capital ont été poursuivis. Un montant de 43 € par part a été mis en paiement au titre des ventes réalisées au cours des quatre trimestres 2025.

Au total, depuis les premières ventes de logements, 74,50 € ont été remboursés aux associés, soit 12 % du prix de souscription initial (600 €).

■ Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2025 font ressortir une valorisation de 116,3 M€, en diminution globale de 8,6 % par rapport à 2024 (-11 M€), compte tenu notamment des 38 logements vendus durant l'exercice. À périmètre constant, c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une diminution annuelle peu révélatrice de 1 %.

Rappelons 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...).

■ Durant l'exercice, 59 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. 147 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente.

■ Le résultat de l'exercice s'établit à 1 049 827 €, en diminution de 1 322 k€ par rapport à l'exercice précédent.

Il est notamment affecté par la contraction des loyers de -507 k€, les hausses des charges immobilières non récupérables de +874 k€, dont notamment des charges sur logements vacants de +122 k€. Ces impacts sont essentiellement induits par les logements vendus durant l'exercice ou laissés volontairement vacants afin de faciliter leur vente.

Un revenu brut de 4,50 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice 2025, pour un résultat par part de 4,11 €. Le report à nouveau (réserves), sollicité pour compléter le résultat distribuable, s'élève en fin d'exercice à 2,52 € par part.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, les dispositions juridiques imposent de proroger annuellement les opérations de liquidation.

Aussi, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire**, nous vous proposons de proroger pour une nouvelle durée d'un an les opérations de liquidation, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026 et de renouveler en conséquence le mandat du Liquidateur AEW dans toutes ses dispositions pour la même durée.

Nous vous remercions par avance pour votre confiance et vous précisons que cette durée d'un an est un délai juridique qui ne préjuge pas de la vente des logements restants avant ce terme.

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 :
28 octobre 2010
- En liquidation :
depuis le 7 février 2023
- Nombre d'associés :
2 992
- Nombre de parts :
255 193
- Capitaux collectés :
153 115 800 €
- Valeur de réalisation :
117 204 652 €
(soit 459,28 €/part)
- Revenu brut 2025
distribué par part :
4,50 €
- Remboursements
de capital 2025
par part :
43 €
- Remboursements
de capital cumulés
par part :
74,50 €

Patrimoine

- Nombre de logements
acquis :
488
- Nombre de logements
vendus :
68
- Nombre de logements
en patrimoine :
420
- Indicateur de liquidation
(en % du nombre
de logements) :
19 %





▣ Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2025/2024
Valeur comptable	121 396 566	475,70	-8,02 %
Valeur vénale / expertise	116 278 000	455,65	-8,57 %
Valeur de réalisation	117 204 652	459,28	-8,60 %
Valeur de reconstitution	139 143 310	545,25	-8,19 %

▣ Résultat, revenu distribué et report à nouveau (en €/part depuis 5 ans)

Année	Résultat	Distribution	Report à nouveau
2021	13,11	13,80	0,27
2022	13,31	13,23	0,35
2023	12,17	12,15	0,37
2024	9,30	6,75	2,91
2025	4,11	4,50	2,52

Résultat
 Distribution
 Report à nouveau

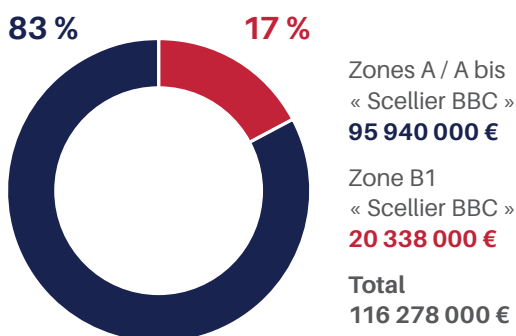
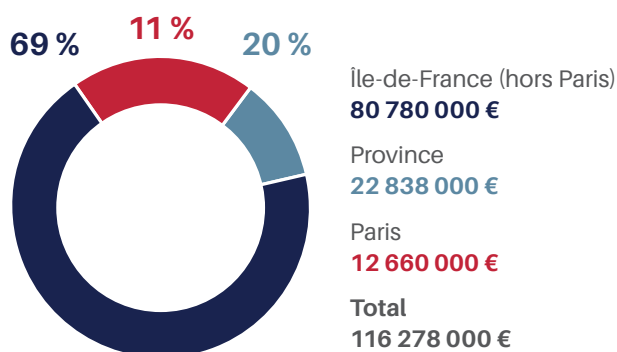
▣ Remboursements de capital et prix de souscription (en €/part)

2023	6,50	
2024	25,00	
2025	43,00	
Cumul	74,50	600

Remboursements de capital
 Prix de souscription

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

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



Le patrimoine de CILOGER HABITAT 2 est désormais composé de 420 logements (408 appartements et 12 maisons) labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation), localisés sur 25 sites.

Il totalise 26 169 m², localisés à 70 % en région parisienne, à 6 % à Paris et à 24 % en province.

Les cessions du patrimoine

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 février 2023 a décidé la dissolution anticipée de CILOGER HABITAT 2 et a nommé AEW en qualité de Liquidateur. Initiée mi-2023, la vente du patrimoine est entrée dans sa phase active depuis 2024.

Les logements qui se libèrent sont volontairement laissés vacants afin d'essayer d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible. Cette stratégie, dite de vente « au fil de l'eau » (vente logement vacant par logement vacant), impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, au 31 décembre 2025, les 147 logements vacants que compte la SCPI (36 % de la superficie restante) sont concernés par cette stratégie.

Par ailleurs, en fonction des opportunités, les logements peuvent être vendus à leurs locataires ou vendus occupés à des investisseurs locatifs.

Dans un contexte où les conditions de marché ont imposé d'ajuster régulièrement les prix des logements commercialisés pour rester cohérents avec les prix métriques du marché et rencontrer la demande, CILOGER HABITAT 2 a négocié et cédé 38 appartements vacants durant l'exercice.

Le total des ventes actées en 2025 s'élève à 11 211 044 €, montant supérieur de 7 % à la valeur comptable d'origine et de 16 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2024.

Une plus-value comptable globale, avant rémunération du Liquidateur, de 743 042 € (2,91 € par part) a été dégagée. Aucune plus-value fiscale imposable n'a été constatée.

Conformément aux dispositions en matière de rémunération du Liquidateur, figurant à l'article 30 des statuts de la SCPI, ce dernier a perçu une commission fixe de 268 840 €.

Par ailleurs, en fin d'année, 23 logements vacants sont négociés à la vente ou font l'objet d'une promesse notariée pour un prix global de 8,3 M€, supérieur de 15 % au prix de revient.

Au 31 décembre 2025, le solde du compte de plus-values enregistrées est de 1 297 568 € (5,08 € par part).

Ventes du patrimoine réalisées en 2025 (en €)

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « SCELLIER BBC » ⁽¹⁾	TYPE ⁽²⁾	SURFACE EN M ² HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	PRIX D'ACHAT HORS DROITS À LA LIVRAISON	PRIX DE VENTE ACTÉ	IMPÔT PLUS-VALUE	PLUS OU MOINS-VALUE COMP-TABLE ⁽³⁾	COMMISSION DE CESSION FIXE TTC LIQUIDATEUR	ÉCART PRIX DE VENTE/ PRIX D'ACHAT HORS DROITS	ÉCART PRIX DE VENTE/ EXPERTISE 31/12/2024
BOIS-COLOMBES (92) 3/7, rue Hoche 93, rue Charles Chefson	IDF - A bis	Ap	57	1	312 419	368 932	—	56 164	8 854	18 %	138 %
ISSY-LES-MOULINEAUX (92) 2/4, chemin de Bretagne	IDF - A bis	Ap	50	1	372 547	432 039	—	56 168	10 369	16 %	179 %
MAISONS-ALFORT (94) 192, avenue de la République	IDF - A bis	Ap	58	1	306 259	339 806	—	33 547	8 155	11 %	119 %
VILLIERS-SUR-MARNE (94) 1, rue René Cassin	IDF - A	Ap	173	3	588 217	611 650	—	23 433	14 661	4 %	-4 %
VERSAILLES (78) 52, avenue de Villeneuve-l'Étang	IDF - A bis	Ap	140	3	866 663	925 243	—	58 580	22 197	7 %	-7 %
AULNAY-SOUS-BOIS (93) 7, rue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	151	3	640 275	623 301	—	-16 974	14 956	-3 %	17 %
ROSNY-SOUS-BOIS (93) 113, rue Victor Hugo	IDF - A	Ap	108	2	458 283	434 952	—	-23 331	10 399	-5 %	8 %
PARIS (75019) 33, rue des Ardennes 32, rue de Thionville	P - A bis	Ap	91	1	741 740	834 951	—	87 668	20 039	13 %	35 %
FRANCONVILLE (95) 23 bis, avenue des Marais	IDF - A	Ap	140	2	541 205	476 699	—	-65 699	11 441	-12 %	24 %
MARSEILLE (13) 23/25, rue Beau	PR - B1	Ap	218	4	771 461	844 660	—	73 200	20 272	9 %	39 %
TOULOUSE (31) 16, rue du Chant du Merle	PR - B1	Ap	30	1	108 629	129 559	—	20 930	3 091	19 %	-45 %
FRANCONVILLE (95) 7, chaussée Jules César	IDF - A	Ap	215	3	810 729	801 941	—	-8 788	19 247	-1 %	-1 %
FERNEY-VOLTAIRE (01) 10/14, avenue des Alpes	PR - A	Ap	206	3	973 037	1 005 758	—	32 721	24 049	3 %	-3 %
MARSEILLE (13) 40, avenue Fernandel	PR - B1	Ap	298	4	1 173 981	1 324 272	—	150 246	31 783	13 %	57 %
AULNAY-SOUS-BOIS (93) 7, rue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	96	2	415 990	414 563	—	-1 426	9 945	0 %	5 %
EAUBONNE (95) Sente des Perrottes	IDF - A	Ap	104	2	400 911	458 252	—	57 341	10 998	14 %	16 %
PUTEAUX (92) 15/26, boulevard Richard Wallace	IDF - A bis	Ap	149	2	975 203	1 184 466	—	209 263	28 386	21 %	-8 %
TOTAL			2 284	38	10 457 548	11 211 044	0	743 042	268 840	7 %	16 %

(1) P : Paris / IDF : Île-de-France (hors Paris) / PR : Province / A - A bis - B1 : zones « Scellier BBC ».

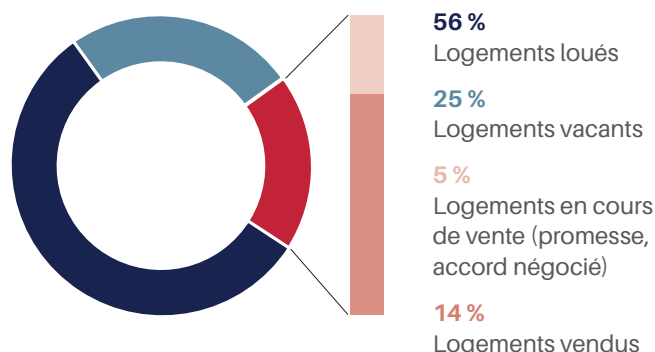
(2) Ap : appartements.

(3) Dans certains cas, les honoraires de commercialisation peuvent venir en déduction du prix de vente acté.

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, CILOGER HABITAT 2 a cédé 68 logements (14 % du nombre de logements acquis et 13 % de la surface correspondante) pour un prix de vente global de 19,42 M€, supérieur de 10 % au prix de revient.

Indicateur de liquidation

(en % du nombre de logements)



En fin d'exercice, l'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), atteint 19 %.

Initiés en 2023, les remboursements aux associés consécutifs aux ventes de logements se sont poursuivis durant l'exercice :

- 2,00 € par part ont été versés en avril 2025 au titre des ventes réalisées durant le premier trimestre de l'exercice ;
- 11,00 € par part ont été versés en juillet 2025 au titre des ventes réalisées durant le deuxième trimestre de l'exercice ;
- 18,00 € par part ont été versés en octobre 2025 au titre des ventes réalisées durant le troisième trimestre de l'exercice ;
- 12,00 € par part ont été versés en janvier 2026 au titre des ventes réalisées durant le quatrième trimestre de l'exercice.

Les remboursements, d'un montant total de 10 973 299 € (43 € par part) sur l'exercice, sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des usufruitiers pour les parts démembrées.

Au total, depuis les premières ventes de logements, 74,50 € ont été remboursés aux associés, soit 12 % du prix de souscription initial (600 €).

Rappelons que si les parts sont nanties au profit d'un établissement bancaire, il est indispensable de faire parvenir au Liquidateur une mainlevée de nantissement émanant de cet établissement pour pouvoir percevoir les produits des ventes.

Ventes actées, acomptes sur liquidation et prix de souscription (par part/en €)



□ L'emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2024	DURANT L'ANNÉE 2025	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	145 970 396	-10 973 299	134 997 097
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	812 911	484 657	1 297 568
- Commissions de souscription	-15 543 295	—	-15 543 295
- Achat d'immeubles	-138 123 146	—	-138 123 146
+ Vente d'immeubles	7 195 684	10 457 548	17 653 232
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	312 550	-31 095	281 456

99,75 % des fonds disponibles à l'investissement issus des augmentations de capital (fonds collectés - commissions de souscription) ont été investis dans des achats d'immeubles.

Compte tenu des ventes de logements et des remboursements de capital intervenus durant l'exercice, le solde de l'emploi des fonds s'élève à 281 456 € au 31 décembre 2025.

□ Valeurs significatives du patrimoine

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné pour cinq exercices sociaux par l'Assemblée Générale du 26 juin 2024, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI CILOGER HABITAT 2 conformément à la loi.

Chaque actif immobilier de la SCPI a été valorisé selon les méthodes de Capitalisation des revenus/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 2 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	120 469 914
Valeur comptable nette	121 396 566
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	116 278 000

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	120 469 914	—	—
Provisions pour grosses réparations	—	—	—
Autres éléments d'actifs	926 652	926 652	926 652
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	—	116 278 000	—
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	—	—	124 858 900
Commission de souscription théorique	—	—	13 357 758
Total global	121 396 566	117 204 652	139 143 310
Nombre de parts	255 193	255 193	255 193
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	475,70	459,28	545,25

□ 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	ÉCART 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 %	ESTIMATION HORS DROITS 2024 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2025/2024 PÉRIMÈTRE CONSTANT
Île-de-France (hors Paris)	84 472 883	80 780 000	-4,37	86 759 698	87 979 000	-8,18	81 682 267	-1,10 %
Paris	12 884 189	12 660 000	-1,74	13 596 840	13 340 000	-5,10	12 720 485	-0,48 %
Province	23 112 841	22 838 000	-1,19	24 502 362	25 858 000	-11,68	23 131 294	-1,27 %
TOTAUX	120 469 914	116 278 000	-3,50	124 858 900	127 177 000	-8,60	117 534 046	-1,10 %

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2025 font ressortir une valorisation de 116 278 000 €, en diminution globale de 8,6 % par rapport à 2024 (-10,9 M€), notamment compte tenu des 38 logements vendus durant l'exercice.

À périmètre constant, c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une diminution annuelle de 1,1 %. Cette diminution de valorisation, s'explique essentiellement par des ajustements des valeurs métriques, relativement disparates selon les sites.

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 entre 10 % et 15 %.

Au 31 décembre 2025, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont inférieures de 3,5 % à leur prix de revient.

□ La gestion immobilière

59 logements de CILOGER HABITAT 2 ont été libérés durant l'année 2025 (3 506 m²), dont 38 au second semestre, et aucun n'a été reloué. Le taux de libération annuel des logements avoisine 13 %, contre 11 % en 2024 et 16 % en 2023.

Au 31 décembre 2025, la SCPI compte 147 logements vacants destinés à la vente. Ils représentent 9 299 m², soit 36 % de la superficie restante, et des loyers estimés à 1,83 M€ en rythme annuel. Parmi ces logements vacants, 23 sont en cours de cession à la clôture de l'exercice.

Des déclarations de sinistre pour des infiltrations d'eau ont été effectuées sur 3 appartements, dont 2 occupés. Les travaux correctifs sont soit en cours, soit dans l'attente du retour de l'expert sur le chiffrage.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine.

Au 31 décembre 2025, il s'élève à 64,46 %, contre 71,50 % à la clôture de l'exercice précédent.

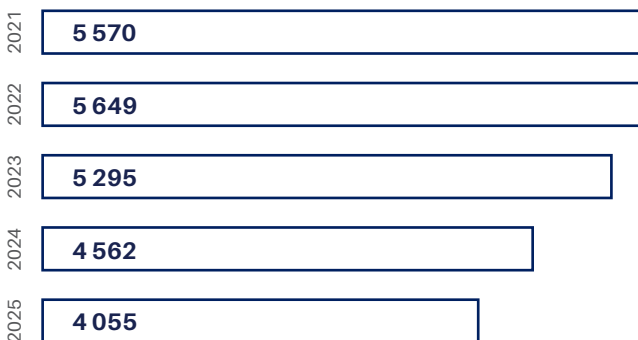
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de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

Au quatrième trimestre 2025, le taux d'occupation financier s'établit à 65,52 % (71,88 % en 2024). Il est en moyenne de 68,99 % (74,15 % en 2024).

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

Les loyers facturés s'établissent à 4 054 920 €, en contraction de 507 k€ (-11 %) par rapport à l'exercice précédent. Ils sont inférieurs de 19 % à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2021 à 2025).

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



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice reste satisfaisant, eu égard au contexte économique et social, à 95 % (92 % en 2023). À ce sujet, il convient de noter que 27 % 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 et à la vente du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 70 948 € (0,28 € par part) dans 33 logements soit en moyenne 2 150 € par logement (128 245 € pour 40 logements en 2024).

La provision pour dépréciation de créances douteuses atteint en cumulé la somme de 791 669 € couvrant près de 500 dossiers locataires présents ou partis.

15 dossiers locatifs sont en procédure judiciaire pour une créance globale de 376 178 € (263 719 € en 2024), provisionnée intégralement en créances douteuses.

Sur l'exercice, 277 baux, pour un montant de loyers et charges de 4 549 k€, ont été couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI). Les cotisations afférentes s'élèvent à 90 980 € (97 253 € en 2024), soit 0,36 € par part. Les impayés de 49 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 103 353 €.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'établit à 1 049 827 €, en diminution de 1 322 k€ par rapport à l'exercice précédent.

Il est notamment affecté par la contraction des loyers de -507 k€, les hausses de charges immobilières non récupérables de +874 k€, dont notamment des charges sur logements vacants de +122 k€. Ces impacts sont essentiellement induits par les logements vendus durant l'exercice ou laissés volontairement vacants afin de faciliter leur vente.

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 99 296 €, contre 67 678 € en 2024 (+32 k€).

Le revenu distribué en 2025 s'élève à 4,50 € par part. Cette distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 4,11 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,39 € par part (9 % du montant distribué), soit 98 541 € au total.

Le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 645 197 €, soit 2,52 € par part.

Le taux de distribution, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2025, est de 0,75 %.

Cette mesure de la performance est donnée à titre indicatif, la nature fiscale et surtout la situation liquidative de CILOGER HABITAT 2 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 1 ^{ER} 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	397,44	13,80	441,50	3,47 %	2,30 %	0,27
2022	441,60	13,23	441,60	3,13 %	2,21 %	0,35
2023	441,60	12,15	441,75	2,75 %	2,03 %	0,37
2024	441,60	6,75	331,57	1,53 %	1,13 %	2,91
2025	323,00	4,50	328,54	1,36 %	0,75 %	2,52

(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	255 193	127 596 500	153 115 800
Au 31/12/2022	Société fermée	255 193	127 596 500	153 115 800
Au 31/12/2023	Société fermée	255 193	127 596 500	153 115 800
Au 31/12/2024	Société fermée	255 193	127 596 500	153 115 800
AU 31/12/2025	Société fermée	255 193	127 596 500	153 115 800

L'évolution du capital

■ Date de création : 28 octobre 2010 ■ 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	127 596 500	—	255 193	2 965	—	441,60
2022	127 596 500	—	255 193	2 975	—	441,60
2023	127 596 500	—	255 193	2 983	—	441,60
2024	127 596 500	—	255 193	2 998	—	323,00
2025	127 596 500	—	255 193	2 992	—	323,48

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital est réparti entre 2 992 associés et est détenu à hauteur de 99,7 % par des personnes physiques et de 0,3 % par des personnes morales. Les deux plus gros porteurs de parts (associés fondateurs) détiennent 0,6 % du capital social.

Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, avoisine 51 000 € (85 parts) au prix de souscription initial.

□ L'activité du marché secondaire

D'une manière générale, dans une SCPI « fiscale », qui plus est en liquidation, le marché secondaire 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 prennent généralement également en compte la différence de rendement entre les SCPI « fiscales » et les SCPI « classiques ».

Par ailleurs, AEW conseille aux intervenants de tenir compte des remboursements de logements 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, dans la mesure du possible, la fin de la liquidation.

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé géré par le Liquidateur a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle.

1 147 parts ont été échangées pour un montant total de 376 840 €. Le prix d'exécution fixé lors de la confrontation de décembre s'établit à 293,01 € (prix acheteur de 323,48 €). Il présente une décote de 36 % par rapport à la valeur de réalisation de la société (459,28 €).

Depuis l'origine, 3 633 parts de CILOGER HABITAT 2 ont été échangées sur le marché secondaire organisé (dont près d'un tiers sur la seule année 2025), soit 1,4 % du nombre de parts émises.

Au 31 décembre 2025, 974 parts sont en attente de vente.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention du Liquidateur, aucune part n'a été échangée.

La rémunération de la Société de gestion - Liquidateur reçue au titre de l'exercice 2025 est constituée de frais de dossier relatifs à des successions et des commissions d'acquisition sur le marché secondaire organisé.

L'évolution des conditions de cessions

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDES DE CSSIONS EN SUSPENS ⁽¹⁾	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CSSIONS EN € HT
2021	265	0,10	109	8 703
2022	309	0,12	95	6 989
2023	568	0,22	361	2 366
2024	343	0,13	393	7 439
2025	343	0,13	974	17 472

(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	120 469 914	116 278 000	130 927 461	127 177 000
Total I : Placements immobiliers	120 469 914	116 278 000	130 927 461	127 177 000
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...)	142 801	142 801	132 106	132 106
Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 260 234	1 260 234	1 285 898	1 285 898
Autres créances	8 438 093	8 438 093	8 589 793	8 589 793
Provisions pour dépréciation des créances	-791 669	-791 669	-462 989	-462 989
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	4 802 390	4 802 390	4 413 959	4 413 959
Total III	13 851 850	13 851 850	13 958 766	13 958 766
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-308 823	-308 823	-377 527	-377 527
Dettes d'exploitation	-3 834 105	-3 834 105	-4 333 377	-4 333 377
Dettes diverses	-8 782 269	-8 782 269	-8 191 573	-8 191 573
Total IV	-12 925 197	-12 925 197	-12 902 478	-12 902 478
Comptes de régularisation actif et passif				
Total V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	121 396 566	—	131 983 750	—
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾	—	117 204 652	—	128 233 288

(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	127 596 500	—	—	127 596 500
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	25 519 300	—	0	25 519 300
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-15 543 295	—	0	-15 543 295
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	812 911	—	484 657	1 297 568
Report à nouveau	94 006	649 732	—	743 738
Résultat de l'exercice	2 372 285	-2 372 285	1 049 827	1 049 827
Acomptes sur distribution⁽¹⁾	-1 722 553	1 722 553	-1 148 369	-1 148 369
Acomptes sur liquidation⁽¹⁾	-7 145 404	—	-10 973 299	-18 118 703
TOTAL GÉNÉRAL	131 983 750	0	-10 587 184	121 396 566

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



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

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
	31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	4 054 920	4 562 091
Charges facturées	958 083	655 398
Produits annexes	175 297	91 471
Reprises de provisions pour créances douteuses	40 465	163 237
Total I : Produits immobiliers	5 228 764	5 472 197
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-958 083	-655 398
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-272 744	-166 827
Autres charges immobilières	-1 964 623	-1 461 204
Dépréciation des créances douteuses	-369 144	-104 144
Total II : Charges immobilières	-3 564 594	-2 387 573
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	1 664 170	3 084 624
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	0	151 552
Total I : Produits d'exploitation	0	151 552
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-566 009	-767 002
Charges d'exploitation de la société	-125 128	-142 066
Diverses charges d'exploitation	-22 502	-22 501
Total II : Charges d'exploitation	-713 639	-931 569
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-713 639	-780 017
Produits financiers		
Autres produits financiers	99 296	67 678
Total I : Produits financiers	99 296	67 678
Charges financières		
Total II : Charges financières	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	99 296	67 678
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)	1 049 827	2 372 285

□ L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

Les états financiers avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont établis conformément au règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable, sous réserve des adaptations spécifiques prévues par le règlement ANC n° 2016-03.

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'exception des changements requis par l'entrée en application du règlement ANC n° 2022-06 ;
- indépendance des exercices.

L'exercice a une durée de douze mois recouvrant la période du 1^{er} 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 1^{er} janvier 2025.

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

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre du règlement ANC n° 2022-06 au 1^{er} 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 (les cessions d'actifs sont comptabilisées en capitaux propres selon le plan comptable SCPI) ;
 - 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.

Ci-après, un tableau mentionnant les impacts du changement de réglementation déterminés à l'ouverture précisant les postes concernés :

Changement de réglementation comptable

	31/12/2025 PUBLIÉE	31/12/2025 PROFORMA	31/12/2024
Transfert de charges d'exploitation	0	268 840	151 552

□ Informations sur les règles générales d'évaluation

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué. À l'exception des changements introduits par le règlement ANC n° 2022-06.

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

Prime d'émission

Les frais de constitution de la Société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine sont prélevés en priorité sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés puis, après utilisation totale de la prime d'émission, sont enregistrés en charges à répartir et amortis sur cinq ans.

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 12,00 % 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 Loyers Impayés », la dépréciation est calculée de la manière suivante :

$$DP = (AL + AC) \times 100 \%$$

- 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 7 057,59 € sur l'exercice.

□ Événements post-clôture

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 janvier 2026 s'est tenue avec une participation de 28,90 %.

Elle a approuvé toutes les résolutions présentées dont le texte intégral figure dans le dossier de convocation, avec une très large majorité variant de 91,87 % à 96,37 %.

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	130 927 461	—	10 457 548	120 469 914
TOTAL	130 927 461	0	10 457 548	120 469 914

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	132 106	—	—	142 801
Dépôts et cautionnements versés	132 106	10 695	0	142 801
TOTAL	132 106	10 695	0	142 801



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 « État synthétique du patrimoine » par typologie d'immeubles

et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine en cours.

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 « SCELLIER BBC » ⁽¹⁾	TYPE ⁽²⁾	SURFACE EN M ² HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2025	PRIX DE REVIENT 2024
TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69) 20, promenade des Tuileries	PR - B1	Ap	1 017	17	15/11/2013	3 302 777	—	3 302 777	3 302 777
MONTREUIL (93) 87, rue Marceau	IDF - A bis	Ap	2 439	42	18/12/2013	11 248 301	—	11 248 301	11 248 301
BOIS-COLOMBES (92) 3/7, rue Hoche 93, rue Charles Chefson	IDF - A bis	Ap	625	9	04/04/2014	3 532 349	—	3 532 349	3 844 768
PARIS (75011) 127/129, rue du Chemin Vert	P - A bis	Ap	657	10	18/11/2013	5 832 348	—	5 832 348	5 832 348
ISSY-LES-MOULINEAUX (92) 2/4, chemin de Bretagne	IDF - A bis	Ap	741	13	02/10/2013	5 142 278	—	5 142 278	5 514 825
MAISONS-ALFORT (94) 192, avenue de la République	IDF - A bis	Ap	463	9	14/11/2013	2 460 164	—	2 460 164	2 766 423
VILLIERS-SUR-MARNE (94) 1, rue René Cassin	IDF - A	Ap	1 566	30	06/05/2014	5 367 863	—	5 367 863	5 956 080
VERSAILLES (78) 52, avenue de Villeneuve-l'Étang	IDF - A bis	Ap	846	16	04/10/2013	5 026 900	—	5 026 900	5 893 563
AULNAY-SOUS-BOIS (93) 7, rue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	942	16	28/07/2014	4 096 608	—	4 096 608	4 736 883
CLAYE-SOUILLY (77) 1/43, allée Johann Sebastian Bach	IDF - B1	M	901	10	23/06/2014	2 960 265	—	2 960 265	2 960 265
ROSNY-SOUS-BOIS (93) 113, rue Victor Hugo	IDF - A	Ap	997	14	19/06/2014	4 335 040	—	4 335 040	4 793 322
PARIS (75019) 33, rue des Ardennes 32, rue de Thionville	P - A bis	Ap	630	9	30/04/2015	5 107 229	—	5 107 229	5 848 969
FRANCONVILLE (95) 23 bis, avenue des Marais	IDF - A	Ap	1 503	25	30/09/2014	5 970 172	—	5 970 172	6 511 378

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « SCELLIER BBC » ⁽¹⁾	TYPE ⁽²⁾	SURFACE EN M ² HABI- TABLES	NOMBRE DE LOGE- MENTS	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACQUI- SITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2025	PRIX DE REVIENT 2024
MARSEILLE (13) 23/25, rue Beau	PR - B1	Ap	864	15	19/09/2014	3 263 286	—	3 263 286	4 034 747
TOULOUSE (31) 16, rue du Chant du Merle	PR - B1	Ap M	1 276	20	28/01/2015	4 518 981	—	4 518 981	4 627 610
FRANCONVILLE (95) 7, chaussée Jules César	IDF - A	Ap	1 614	26	11/12/2014	6 168 655	—	6 168 655	6 979 384
ÉCULLY (69) 6, rue du Collovière	PR - B1	Ap	1 285	19	26/06/2014	4 659 131	—	4 659 131	4 659 131
FERNEY-VOLTAIRE (01) 10/14, avenue des Alpes	PR - A	Ap	1 167	16	14/10/2014	5 347 518	—	5 347 518	6 320 555
MARSEILLE (13) 40, avenue Fernandel	PR - B1	Ap	580	10	08/10/2014	2 021 148	—	2 021 148	3 195 128
MONTREUIL (93) 62, rue de Valmy	IDF - A bis	Ap	1 729	24	30/03/2015	8 473 766	—	8 473 766	8 473 766
PARIS (75020) 49, rue Villiers de l'Isle Adam	P - A bis	Ap	254	5	07/10/2014	1 944 612	—	1 944 612	1 944 612
AULNAY-SOUS-BOIS (93) 7, rue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	234	5	28/07/2014	1 004 010	—	1 004 010	1 420 000
EAUBONNE (95) Sente des Perrottes	IDF - A	Ap	1 085	16	30/04/2015	4 371 315	—	4 371 315	4 772 226
SARTROUVILLE (78) 66, avenue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	999	18	17/04/2015	4 829 907	—	4 829 907	4 829 907
LIVRY-GARGAN (93) 24/28, avenue Jean-Jacques Rousseau	IDF - A	Ap	360	6	20/03/2014	1 327 560	—	1 327 560	1 327 560
ROSNY-SOUS-BOIS (93) 113 bis, rue Victor Hugo	IDF - A	Ap	251	4	02/10/2014	1 056 132	—	1 056 132	1 056 132
PUTEAUX (92) 15/26, boulevard Richard Wallace	IDF - A bis	Ap	1 146	16	17/06/2014	7 101 599	—	7 101 599	8 076 801
TOTAL			26 169	420		120 469 914	0	120 469 914	130 927 461

(1) P : Paris / IDF : Île-de-France (hors Paris) / PR : Province / A - A bis - B1 : zones « Scellier BBC ».

(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	1 260 234	1 285 898	Dépôts reçus	308 823	377 527
Locataires et comptes rattachés	1 260 234	1 285 898	Dettes financières	308 823	377 527
Créances fiscales	47 325	47 325	Locataires créditeurs	138 139	135 893
Syndics	6 979 413	7 976 598	Fournisseurs	3 691 612	4 192 392
Autres débiteurs	1 411 355	565 871	Dettes fiscales	4 353	5 092
Autres créances	8 438 093	8 589 793	Dettes d'exploitation	3 834 105	4 333 377
Provisions pour locataires douteux	-791 669	-462 989	Autres dettes d'exploitation	3 223 243	3 236 931
			Associés	5 559 026	4 954 642
Provisions pour dépréciation des créances	-791 669	-462 989	Dettes diverses	8 782 269	8 191 573
TOTAL GÉNÉRAL	8 906 659	9 412 702	TOTAL GÉNÉRAL	12 925 197	12 902 478

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	462 989	369 144	33 035	7 429	791 669
TOTAL	462 989	369 144	33 035	7 429	791 669



Ventilation des charges au 31 décembre 2025 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Impôts et taxes non récupérables	625 253	580 581
Solde de charges de reddition	457 844	146 790
Charges sur locaux vacants	350 560	228 880
Travaux - Remise en état	272 744	166 827
Charges non récupérables	523 536	504 874
Pertes sur créances irrécouvrables	7 429	79
Dotations pour créances douteuses	369 144	104 144
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2 606 512	1 732 175

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Impôts et taxes diverses	235 289	76 908
Charges immobilières refacturables	716 091	570 936
Autres charges refacturables	6 703	7 553
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	958 083	655 398

CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Honoraires Commissaire aux comptes	13 278	17 583
Cotisations	1 446	1 877
Autres frais	110 403	122 607
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	125 128	142 066

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Indemnisation du Conseil de surveillance	22 500	22 500
Charges diverses	2	1
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	22 502	22 501

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2025	2024
Commission de gestion	566 009	615 450
Commissions sur arbitrages	—	151 552
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	566 009	767 002

Engagements hors bilan 2025 (en €)

ENGAGEMENTS DONNÉS	31/12/2025	31/12/2024
Actifs sous promesses de vente	2 716 551	601 404

AVAL, CAUTIONS	31/12/2025	31/12/2024
Cautions reçues des locataires	86 022	154 260

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	22,35	99,99 %	23,36	100,00 %	21,03	98,67 %	18,24	95,50 %	16,58	97,70 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,11	0,52 %	0,27	1,39 %	0,39	2,30 %
Produits divers	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,17	0,81 %	0,59	3,11 %	0,00	0,00 %
Total	22,36	100,00 %	23,36	100,00 %	21,32	100,00 %	19,09	100,00 %	16,97	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	2,93	13,09 %	2,94	12,58 %	2,95	13,83 %	3,01	15,74 %	2,22	13,07 %
Autres frais de gestion	0,30	1,33 %	0,36	1,56 %	0,40	1,86 %	0,64	3,37 %	0,58	3,40 %
Entretien du patrimoine	1,90	8,50 %	0,68	2,89 %	0,44	2,06 %	0,65	3,43 %	1,07	6,29 %
Charges locatives non récupérables	4,05	18,10 %	5,29	22,62 %	5,08	23,82 %	5,73	29,99 %	7,70	45,37 %
Sous-total charges externes	9,17	41,02 %	9,27	39,65 %	8,87	41,57 %	10,03	52,53 %	11,57	68,13 %
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	0,08	0,34 %	0,79	3,38 %	0,28	1,33 %	-0,23	-1,21 %	1,29	7,59 %
Sous-total charges internes	0,08	0,34 %	0,79	3,38 %	0,28	1,33 %	-0,23	-1,21 %	1,29	7,59 %
Total des charges	9,25	41,36 %	10,06	43,03 %	9,15	42,90 %	9,80	51,32 %	12,86	75,72 %
RÉSULTAT COURANT	13,11	58,64 %	13,31	56,97 %	12,17	57,10 %	9,30	48,69 %	4,11	24,28 %
Variation du report à nouveau	-0,69	-3,09 %	0,80	0,34 %	0,02	0,09 %	2,55	13,33 %	-0,39	-2,31 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	13,80	61,73 %	13,23	56,62 %	12,15	57,00 %	6,75	35,35 %	4,50	26,53 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	13,80	61,73 %	13,23	56,62 %	12,13	56,91 %	6,75	35,35 %	4,41	26,00 %

NON-APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

Aux termes de l'article L. 214-24 II du Code monétaire et financier tel qu'il résulte de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 transposant en droit interne la directive 2011/61/UE dite « directive européenne AIFM », les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) sont qualifiées par la loi de fonds d'investissement alternatifs (« FIA »).

Au cas présent, la SCPI CILOGER HABITAT 2 n'est cependant pas soumise aux règles issues de la « directive européenne AIFM », en ce compris l'obligation de désigner un dépositaire, dans la mesure où elle entre dans le champ des dispositions du III de l'article 33 de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013.

En vertu de ces dispositions, les FIA de type fermé au sens de la « directive européenne AIFM » ne réalisant pas d'investissements supplémentaires après la date de publication de l'ordonnance n° 2013-676 bénéficient d'une exemption les autorisant à ne pas appliquer les dispositions issues de la « directive européenne AIFM ».

INFORMATIONS REQUISES PAR LE RÈGLEMENT UE 2020/852 DIT « TAXONOMIE »

Les investissements sous-jacents à CILOGER HABITAT 2 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 et la liquidation de la SCPI CILOGER HABITAT 2 sont assurées, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 février 2023 prorogée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 juillet 2025, 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 délégués.

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 articles 18 et 21 des 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, la liquidation du patrimoine, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Le Conseil de surveillance s'est ainsi réuni le 12 mars 2025, le 3 novembre 2025 et le 12 mars 2026.

Cette dernière réunion avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

Lors de ces réunions, votre Conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion - Liquidateur et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et de ses associés.

La Société de gestion - Liquidateur 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.

□ Vente et évaluation du patrimoine

Notre SCPI procède à la vente effective de son patrimoine depuis le 2e trimestre 2023 et est en phase active de vente depuis 2024.

Les négociations ont porté uniquement sur des logements vacants, c'est-à-dire des logements qui se libèrent et qui ne sont pas remis en location.

La vente des logements de notre SCPI suit la tendance du marché résidentiel ancien, en reprise sur le nombre de transactions, après une baisse durant 2 ans.

Ainsi :

- 38 logements ont été vendus durant l'année, contre 25 en 2024 ;
- le prix de vente global de 11,2 M€ en 2025, dégage une plus-value comptable de 743 k€, soit +7 % par rapport au prix de revient comptable.

Sur l'exercice, il faut également prendre en compte la rémunération du Liquidateur sur les ventes, approuvée par l'Assemblée Générale, d'un montant de 268 840 €.

Depuis le début de la vente du patrimoine (68 logements pour 19,4 M€), les prix de vente sont globalement supérieurs de 10 % au prix d'acquisition historique.

Au 31 décembre 2025, 23 logements vacants font l'objet de prix négociés ou sont sous promesse. Ils laissent augurer un prix de cession de 8,3 M€, supérieur de 15 % au prix de revient comptable.

Toutes choses égales par ailleurs, les projections de vente de l'intégralité du patrimoine aux prix de marché actuels font ressortir un résultat supérieur de près de 20 % au prix d'achat.

En tout état de cause, compte tenu de la taille encore conséquente de notre patrimoine (420 logements) et de la stratégie retenue, la vente lot par lot 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, et notamment aux grilles de prix qui font l'objet d'analyses régulières pour s'adapter à un marché mouvant.

Nous recevons la somme représentative des ventes d'un trimestre dans les 25 jours qui suivent la fin de ce trimestre (si tant est qu'il y ait eu des ventes d'un montant significatif). Au titre de 2025, la somme de 43 € par part détenue a été versée pour les 38 logements vendus.

Depuis le début de la liquidation, 74,50 € par part détenue ont été versés, soit 12 % du prix de souscription initial.

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2025 font ressortir une valorisation de 116,28 M€, en contraction peu significative de 1 % à périmètre constant par rapport à l'année 2024 (en éliminant donc l'incidence des lots vendus en 2024).

Cette contraction reflète le marché et n'est pas imputable à la qualité de notre patrimoine.

Rappelons que l'expertise annuelle est réalisée pour des logements considérés en bloc et occupés. Elle est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. Les transactions réalisées en 2025 se sont faites à un prix globalement supérieur de 16 % à l'expertise de décembre 2024 !

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.

À cet égard, rappelons que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

□ Gestion locative et résultats

Les logements qui se libèrent ne sont plus remis en location afin de pouvoir être plus facilement vendus et d'essayer d'obtenir un prix de vente supérieur. Ainsi, aucun des 59 logements libérés durant l'année n'a été reloué.

En fin d'année, 147 logements sont vacants, commercialisés à la vente, dont 23 ont trouvé acquéreur.

Signe des tensions observées sur le marché locatif national (difficultés à trouver un logement à louer), le taux de libération annuel de nos logements avoisine 13 % (contre 11 % en 2024, 16 % en 2023 et 22 % en 2022).

Le montant des loyers facturés continue de se réduire, impacté par les ventes et les logements laissés vacants : 4,05 M€ en 2025 contre 4,6 M€ en 2024, 5,3 M€ en 2023 et 5,6 M€ en 2022.

Pour l'avenir, le rythme des ventes conduira à une diminution de plus en plus forte des loyers perçus, et donc des distributions de résultat. Cette diminution est compensée par les remboursements que nous recevons sur le produit des ventes.

Le recours à un système d'assurance de « loyers impayés » (GLI) a été poursuivi durant l'exercice. Ceci sécurise en grande partie les flux locatifs, ce qui est un avantage substantiel eu égard au contexte.

Pour les logements non couverts par la GLI, et pour lesquels il existe des contentieux, votre Conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques. Le montant des provisions pour créances douteuses influe sur le résultat, et donc la distribution, ainsi que sur la somme que nous recevons à la clôture de la liquidation.

Du fait de l'effet cumulé de la baisse des revenus locatifs et des logements laissés vacants, notre SCPI dégage un résultat en baisse de 1,3 M€. Le revenu distribué en 2025, soit 4,50 € par part, a été partiellement assuré avec un prélèvement sur le report à nouveau de 0,39 € par part. Ce dernier, constitué les années antérieures, représente encore 2,52 € par part.

□ Marché secondaire

Durant l'année, 1 147 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé pour 377 k€.

Dans une SCPI fiscale telle que la nôtre, le marché secondaire est toujours non représentatif de la valeur de notre société, qui plus est dans un contexte de liquidation et de vente progressive du patrimoine (le dernier prix vendeur est décoté de près de 40 % par rapport à la valeur théorique de notre SCPI).

□ Assemblée Générale Extraordinaire

Notre SCPI est en liquidation depuis le 7 février 2023. Les dispositions juridiques nous obligent désormais à proroger cette liquidation tous les ans tant qu'elle n'est pas achevée. La résolution n° 6 porte sur ce point.

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 - Liquidateur 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



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la Société Civile
de Placement Immobilier CILOGER HABITAT 2,
Société Civile de Placement Immobilier
(en liquidation depuis février 2023)
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 Civile de Placement Immobilier CILOGER HABITAT 2 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 civile de placement immobilier 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 1^{er} 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 le point suivant de l'annexe relatif aux incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans la note « Changement de méthodes comptables ».

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 les paragraphes « valeur vénale des immeubles locatifs et valorisation des titres de participations détenues » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du Code de commerce sont incomplètes et n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. 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 civile de placement immobilier 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 civile de placement immobilier 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 Société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion 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 civile de placement immobilier 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, le 27 mai 2026
Le Commissaire aux comptes
DELOITTE ET ASSOCIÉS
Sylvain GIRAUD

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

CILOGER HABITAT 2
Société Civile de Placement Immobilier
43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Aux associés,

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 certaines 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.

Conventions conclues avec la Société de gestion CILOGER HABITAT 2

L'article 21 des statuts de votre société fixe la rémunération de la Société de gestion. Pour les fonctions ci-après, la Société de gestion reçoit :

- pour la prospection et la collecte des capitaux, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de souscription représentant 10 % hors taxe du prix de souscription, prime d'émission incluse.
Au titre de l'exercice 2025, aucun montant n'a été imputé sur la prime d'émission ;
- pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, une commission représentant 8,70 % hors taxe du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.
Au titre de l'exercice 2025, le montant comptabilisé en charges s'élève à 566 009 € ;
- pour la cession d'actifs immobiliers, une commission d'arbitrage fixée à 2,50 % hors taxe du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.
Au titre de l'exercice 2025, le montant facturé s'élève à 268 840 €.

Paris-La Défense, le 27 mai 2026
Le Commissaire aux comptes
DELOITTE ET ASSOCIÉS
Sylvain GIRAUD



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 23 JUIN 2026

ORDRE DU JOUR

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- 1 Lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.
- 2 Affectation du résultat.
- 3 Approbation des conventions réglementées.
- 4 Quitus à donner au Liquidateur.
- 5 Pouvoir aux fins de formalités.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 6 Prorogation de la liquidation et renouvellement du mandat du Liquidateur.

LES RÉOLUTIONS

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 du Liquidateur, 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 1 049 827,09 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 743 738,06 €, forme un résultat distribuable de 1 793 565,15 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 1 148 368,50 € ;
- au report à nouveau, une somme de 645 196,65 €.

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 au Liquidateur 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.

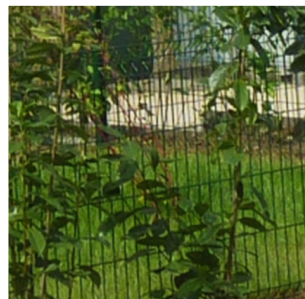
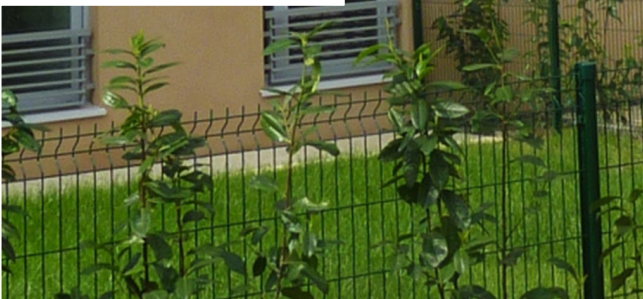
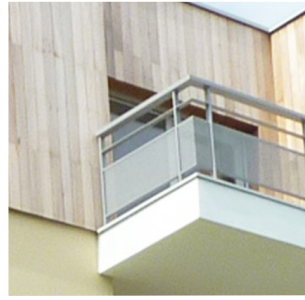
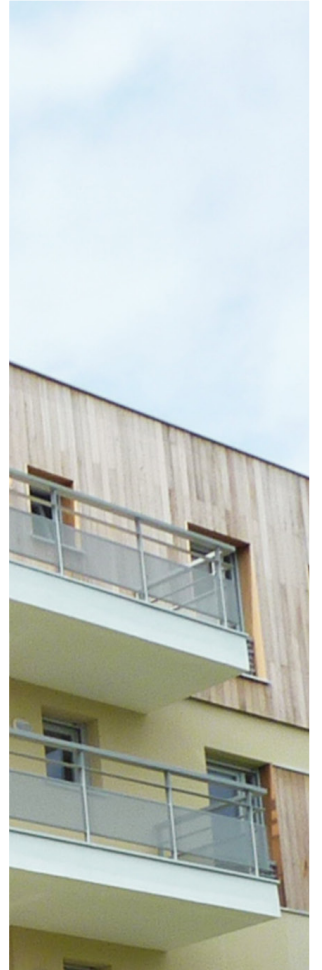
Cinquième résolution

L'Assemblée Générale 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

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide conformément à l'article R. 123-131 du Code de commerce de proroger pour une durée d'un an les opérations de liquidation, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2026, et renouvelle en conséquence le mandat du Liquidateur dans toutes ses dispositions pour la même durée.



□ CILOGER HABITAT 2

**Société Civile de Placement Immobilier
en cours de liquidation**
au capital de 127 596 500 €
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 SCPI n° 11-24 en date du 12 août 2011.



□ Société de gestion de portefeuille - Liquidateur

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:

