



# SCPI en liquidation Ciloger Habitat 2

BULLETIN SEMESTRIEL

1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2026

Analyse : 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2026

Validité : 2<sup>ème</sup> semestre 2026

L'ESSENTIEL AU 30/06/2026

**3 003** ASSOCIÉS

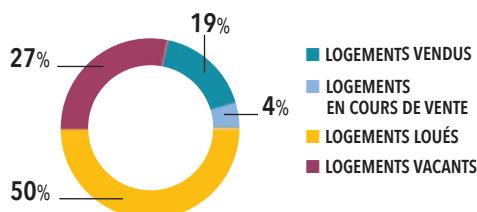
**255 193** PARTS

**488** LOGEMENTS ACQUIS

**91** LOGEMENTS VENDUS

**397** LOGEMENTS EN PATRIMOINE

## INDICATEUR DE LIQUIDATION



EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS

## À LA UNE CE SEMESTRE

**101,50€** : montant des remboursements par part versés depuis le début de la vente du patrimoine. Il correspond au résultat des 91 ventes réalisées, et représente 17% du prix de souscription initial et 19% du prix de revient historique du patrimoine.

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

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

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Malgré un ralentissement du marché, CILGER HABITAT 2 a cédé 23 logements pour 7,33 M€ au cours du premier semestre 2026, contre 13 pour 3,6 M€ au premier semestre 2025. Ce montant net acté des cessions est supérieur de 14% au prix de revient et de 18% aux dernières valeurs d'expertise. Au 30 juin 2026, il reste 397 logements situés à 80 % en Île-de-France, dont 19 sont en cours de vente (négociés ou sous promesse) pour un montant total de 6,9 M€, supérieur de 9% au prix de revient.

L'indicateur de liquidation du nombre de logements vendus et en cours de vente atteint ainsi 23% à fin juin 2026. Depuis le début de la vente du patrimoine, 91 logements ont été cédés pour un montant avoisinant 27 M€, supérieur de 11% au prix de revient.

Votre patrimoine, relativement récent car livré entre 2013 et 2015, bénéficie de plus d'un avantage majeur avec le label BBC (Bâtiment Basse Consommation). Il constitue un différenciateur certain dans un marché où la performance énergétique devient un critère de sélection essentiel. La certification répond aux préoccupations croissantes des acquéreurs face aux obligations réglementaires et aux coûts énergétiques.

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

En matière de gestion locative, 26 logements ont été libérés durant le premier semestre et aucun n'a été reloué. Au 30 juin, 151 logements sont vacants, dont 19 sont en cours de vente. Les loyers facturés sur le semestre s'élèvent à 1,9 M€ (montant comparable au semestre précédent). Tous les baux en cours sont couverts par l'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI). En période de liquidation, la distribution de revenu porte sur l'essentiel du résultat de la période. Ainsi, le revenu courant mis en distribution au titre de chacun des deux premiers trimestres 2026 a été fixé à respectivement 0,90 € et 1,20 € par part. Parallèlement, les 11<sup>ème</sup> et 12<sup>ème</sup> remboursements du produit des ventes, de 13 € et 14 € par part, ont été mis en paiement en avril et juillet 2026.

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

Antoine BARBIER  
Directeur d'AEW Patrimoine

## Conjoncture immobilière

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

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

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

À l'échelle francilienne, les prix stagnent sur un an, avec une légère progression des appartements (+0,4%) et un ajustement modéré des maisons (-0,9%). À Paris, le prix moyen s'établit à 9 530 €/m<sup>2</sup> (+0,4% en un an). La Petite Couronne reste orientée à la hausse (+0,7%), tandis que la Grande Couronne se stabilise. Les indicateurs avancés prévoient la poursuite de cet ajustement pour les maisons, les appartements devant peu évoluer. En province, l'évolution est très disparate selon les villes.

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

### 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.

Agrément AMF du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».

329 255 046 RCS PARIS. Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

Relation commerciale : 01 78 40 33 03 - relation.commerciale@eu.aew.com - www.aewpatrimoine.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE.

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



Signatory of:





## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 30/06/2026

**61,47%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**65,71%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**24 769 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**9 545 m<sup>2</sup>**

SURFACES VACANTES

**117 204 652 €** (459,28 €/PART)

VALEUR DE RÉALISATION AU 31/12/2025

**139 143 310 €** (545,25 €/PART)

VALEUR DE RECONSTITUTION AU 31/12/2025

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

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

## MARCHÉ DES PARTS

Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information de CILOGER HABITAT 2.

Sur le marché secondaire organisé, 109 parts ont été échangées lors de la confrontation du 25 mars 2026 au prix d'exécution de 293,01 € (prix acheteur de 323,48 €) et aucune lors de la confrontation du 24 juin 2026.

Au 30 juin 2026, 628 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<sup>er</sup> 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 <sup>2</sup> | Cumul en % du patrimoine historique (488 logements) |
|-----------------------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------|
| Rappel - Années 2023 et 2025            | 19 415 637              | 68                  | 3 979                     | 14%                                                 |
| Ventes du 1 <sup>er</sup> semestre 2026 | 7 325 942               | 23                  | 1 399                     | 19%                                                 |

## ACOMPTES SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

| Période                         | Acompte mis en paiement le | Acompte par part | Acompte cumulé par part |
|---------------------------------|----------------------------|------------------|-------------------------|
| Années 2023 et 2025             |                            | 74,50 €          | 74,50 €                 |
| 1 <sup>er</sup> trimestre 2026  | 17/04/2026                 | 13,00 €          | 87,50 €                 |
| 2 <sup>ème</sup> trimestre 2026 | 20/07/2026                 | 14,00 €          | 101,50 €                |

## REVENUS DISTRIBUÉS

| Période                         | Acompte mis en paiement le | Acompte par part | Acompte après prélèvements sociaux (1) | Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers |
|---------------------------------|----------------------------|------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 <sup>er</sup> trimestre 2026  | 17/04/2026                 | 0,90 €           | 0,89 €                                 | 0,88 €                                                                               |
| 2 <sup>ème</sup> trimestre 2026 | 17/07/2026                 | 1,20 €           | 1,19 €                                 | 1,18 €                                                                               |

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

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

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

## VIE SOCIALE

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 7 JANVIER 2026

L'Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue avec une participation de 28,90%. Elle a approuvé les sept résolutions présentées, dont le texte intégral figure dans le dossier de convocation, avec une très large majorité variant de 91,87% à 96,37%.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 23 JUIN 2026

Les Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire se sont tenues avec une participation de 37,65%. Elles ont approuvé les six résolutions présentées, dont le texte intégral figure en page 34 du rapport annuel 2025, avec une très large majorité variant de 96,57% à 98,39%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque assemblée et chaque résolution sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

## AEW ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

## (MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

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

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

## RÈGLEMENTATION RGPD

## (PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)

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

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

