



SCPI en liquidation Ciloger Habitat

BULLETIN SEMESTRIEL

1^{ER} SEMESTRE 2026

Analyse : 1^{er} janvier au 30 juin 2026

Validité : 2^{ème} semestre 2026

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Malgré un ralentissement du marché, CILGER HABITAT a cédé 35 logements pour 10,24 M€ au cours du premier semestre 2026, contre 24 pour 7,04 M€ au premier semestre 2025. Ce montant net acté des cessions est supérieur de 5% au prix de revient et de 6% aux dernières valeurs d'expertise. Au 30 juin 2026, il reste 291 logements situés aux trois-quarts en Île-de-France, dont 47 sont en cours de vente (négociés ou sous promesse) pour un montant total de 13,2 M€, supérieur de 1% au prix de revient.

L'indicateur de liquidation du nombre de logements vendus et en cours de vente atteint ainsi 57% à fin juin 2026. Depuis le début de la vente du patrimoine, 285 logements ont été cédés pour un montant avoisinant 74 M€, supérieur de 6% au prix de revient.

Votre patrimoine, relativement récent car livré entre 2010 et 2014, et dont 30% est labellisé BBC (Bâtiment Basse Consommation) ou TPHE (Très Hautes Performances Énergétiques), bénéficie d'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, 22 logements ont été libérés durant le premier semestre et aucun n'a été reloué. Au 30 juin, 147 logements sont vacants, dont 26 sont en cours de vente. Les loyers facturés sur le semestre s'élèvent à 1,03 M€ (1,1 M€ au semestre précédent). Un peu plus de la moitié des baux en cours sont couverts par l'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Les loyers couvrant désormais à peine les charges, aucun revenu n'a été mis en distribution au titre des deux premiers trimestres 2026. Parallèlement, les 17^{ème} et 18^{ème} remboursements du produit des ventes, de 15 € et 20 € 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 €/m² (+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.

L'ESSENTIEL AU 30/06/2026

3 037 ASSOCIÉS

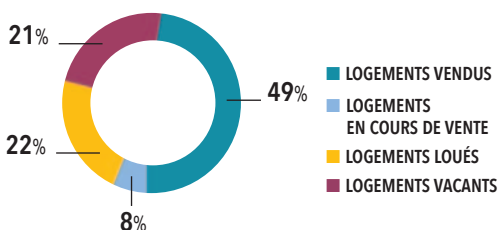
269 952 PARTS

576 LOGEMENTS ACQUIS

285 LOGEMENTS VENDUS

291 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

INDICATEUR DE LIQUIDATION



EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS

À LA UNE CE SEMESTRE

265 € : montant des remboursements par part versés depuis le début de la vente du patrimoine. Il correspond au résultat des 285 ventes réalisées, et représente 48% du prix de souscription initial et 49% 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.

Ciloger Habitat

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation au capital de 131 196 672 euros. SCPI Immobilier résidentiel de type « Scellier ».

512 214 578 RCS PARIS.

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

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

Société de gestion - Liquidateur : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 2 328 510 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

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

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

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

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

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE.

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



Signatory of:





ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 30/06/2026

47,80%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

52,65%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

18 353 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

9 580 m²

SURFACES VACANTES

79 640 837 € (295,02 €/PART)

VALEUR DE RÉALISATION AU 31/12/2025

94 559 549 € (350,28 €/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.

Sur le marché secondaire organisé, 349 parts ont été échangées lors de la confrontation du 25 mars 2026 au prix d'exécution de 200,00 € (prix acheteur de 220,80 €) et aucune lors de la confrontation du 24 juin 2026.

Au 30 juin 2026, 948 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 122,00 € TTC au 1^{er} janvier 2026, quel que soit le nombre de parts cédées.

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

VENTES DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Période	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m ²	Cumul en % du patrimoine historique (576 logements)
Rappel - Années 2021 à 2025	64 005 219	250	14 497	43%
Ventes du 1 ^{er} semestre 2026	10 241 332	35	2 217	49%

ACOMPTES SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part
Années 2022 à 2025		230,00 €	230,00 €
1 ^{er} trimestre 2026	17/04/2026	15,00 €	245,00 €
2 ^{ème} trimestre 2026	20/07/2026	20,00 €	265,00 €

REVENUS DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux (1)	Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers
1 ^{er} trimestre 2026	-	-	-	-
2 ^{ème} trimestre 2026	-	-	-	-

(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 6 JANVIER 2026

L'Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue avec une participation de 34,27%. Elle a approuvé les sept résolutions présentées, dont le texte intégral figure dans le dossier de convocation, avec une très large majorité variant de 93,29% à 95,65%.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 2 JUIN 2026

Les Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire se sont tenues avec une participation de 35,78%. 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 94,24% à 96,86%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque assemblée et chaque résolution sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

AEW ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

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

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

RÈGLEMENTATION RGPD

(PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)

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

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

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

