

# SCPI en liquidation Ciloger Habitat 2

BULLETIN SEMESTRIEL 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2024

Analyse : 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2024 - Validité : 1<sup>er</sup> semestre 2025

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

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

Après quasiment une décennie de croissance soutenue, les prix des logements anciens, dont la progression s'est ralentie trimestre après trimestre en 2022, sont entrés en 2023 dans une période de baisse annuelle qui s'est poursuivie en 2024. Pour CIOGER HABITAT 2, cette évolution du marché a eu un impact notable sur le bilan financier et le rythme des ventes. Les 488 logements constituant son patrimoine d'origine restaient à vendre en début d'année 2023 et 483 en début d'année 2024.

L'indicateur de liquidation du nombre de logements vendus et en cours de vente (négociés ou sous promesse) atteint 9% en fin d'année 2024. Dans un contexte où les conditions de marché ont imposé d'ajuster régulièrement les prix pour rencontrer la demande, 25 logements ont été vendus en 2024 (5 en 2023) pour 6,3 M€, prix globalement supérieur de 10% au prix de revient.

Depuis le début de la vente du patrimoine, au deuxième trimestre 2023, CIOGER HABITAT 2 a ainsi cédé 30 logements pour un prix de vente global de 8,2 M€, supérieur de 14% au prix de revient.

Par ailleurs, au 31 décembre 2024, 16 logements vacants sont négociés à la vente pour un prix total de 4,3 M€ supérieur de 7% au prix de revient.

L'expertise immobilière réalisée fin 2024 valorise le patrimoine en bloc et occupé à 127,18 M€, en diminution cohérente avec le marché national de 5% à périmètre constant par rapport à 2023.

Au 31 décembre, 127 logements sont vacants, volontairement laissés inoccupés pour être vendus. Les loyers facturés sur l'année à 4,5 M€ (dont 2,2 M€ au 2<sup>ème</sup> semestre) se contractent logiquement de 14% par rapport à 2023.

En période de liquidation, la distribution de revenu est ajustée en fonction des événements locatifs, et porte sur l'essentiel du résultat de la période. Ainsi, le revenu courant mis en distribution au titre des deux derniers trimestres 2024 a été fixé à 1,80 € par part.

Parallèlement, les 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> remboursements du produit des ventes, de 6 € et 12 € par part, ont été mis en paiement en octobre 2024 et janvier 2025.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

## Conjoncture immobilière

Après trois années difficiles durant lesquelles le nombre de transactions dans le résidentiel ancien a chuté de près de 40%, le marché donne des signes de redressement. Une reprise des transactions de maisons et d'appartements a été observée fin 2024, avec des augmentations trimestrielles atteignant +20% à +25% selon les réseaux d'agences. Cette dynamique positive est portée par la baisse des taux d'intérêt qui facilite l'accès aux crédits (environ 3,4% sur 20 ans contre 4,2% un an plus tôt), la maîtrise de l'inflation qui préserve le pouvoir d'achat (sous la barre des 2%) et une stabilisation des prix après une période de baisse, y compris à Paris où le prix moyen s'établit à 9 355 €/m<sup>2</sup>.

Ces facteurs combinés renforcent le pouvoir d'achat immobilier des ménages. Cependant, des incertitudes persistent, notamment liées à l'instabilité politique et aux arbitrages budgétaires, qui pourraient freiner cette reprise naissante. L'avenir du marché dépendra de l'évolution des taux d'intérêt, de la stabilité politique et de la capacité des prix à rester accessibles.

### L'ESSENTIEL AU 31/12/2024

2 998 ASSOCIÉS

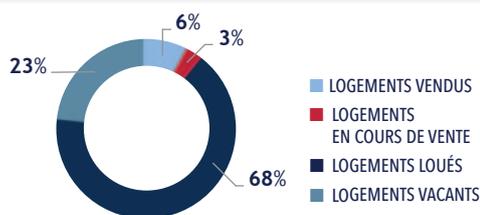
255 193 PARTS

488 LOGEMENTS ACQUIS

30 LOGEMENTS VENDUS

458 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

### INDICATEUR DE LIQUIDATION



EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS

### À LA UNE CE SEMESTRE

**31,50€** : montant des remboursements par part versés depuis le début de la vente du patrimoine. Il correspond au résultat des 30 ventes réalisées, et représente 5% du prix de souscription initial et 6% 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 remboursements.

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

#### 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:





# BULLETIN SEMESTRIEL



2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2024

ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JUILLET AU 31 DÉCEMBRE 2024

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/12/2024

**71,50%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**71,88%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**28 711 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**8 105 m<sup>2</sup>**

SURFACES VACANTES

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

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

## MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts au moins jusqu'au 16 janvier 2025, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'intégralité de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription, ainsi que des pénalités pour insuffisance de déclaration.

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

Sur le marché secondaire organisé, 54 parts ont été échangées à l'occasion de la confrontation du 25 septembre 2024 et 262 lors de la confrontation du 24 décembre 2024 (prix d'exécution de 292,57 € et prix acheteur de 323,00 €). À fin décembre, 393 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 remboursements de capital 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 118,00 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2025, quel que soit le nombre de parts cédées.

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

## VENTES DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Période	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m <sup>2</sup>	Cumul en % du patrimoine historique (488 logements)
Ventes - Année 2023	1 864 078	5	289	1%
Ventes du 1 <sup>er</sup> semestre 2024	1 460 502	6	338	2%
Ventes du 2 <sup>ème</sup> semestre 2024	4 880 013	19	1 068	6%

## ACOMPTES SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part
Année 2023		6,50 €	6,50 €
1 <sup>er</sup> trimestre 2024	19/04/2024	2,00 €	8,50 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2024	22/07/2024	5,00 €	13,50 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2024	17/10/2024	6,00 €	19,50 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2024	22/01/2025	12,00 €	31,50 €

## 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 2024	17/04/2024	1,35 €	1,34 €	1,33 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2024	22/07/2024	1,80 €	1,80 €	1,79 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2024	17/10/2024	1,80 €	1,79 €	1,78 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2024	22/01/2025	1,80 €	1,79 €	1,78 €

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

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

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

## VIE SOCIALE

### IMPORTANT : CAMPAGNE 2025 D'ACTUALISATION DE VOS DONNÉES CLIENTS

Conformément aux obligations réglementaires, AEW, Société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des marchés financiers, doit actualiser les éléments liés à la connaissance de ses clients, et ce, tout au long de la relation d'affaires.

À ce titre, vous serez contacté par courrier ou par courriel, en 2025, pour mettre à jour vos informations personnelles. La demande comportera un lien à utiliser, vous permettant d'accéder à un espace dédié sécurisé pour compléter le formulaire d'information en ligne et d'y déposer les documents requis pour mettre à jour vos données.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à cette demande.

## 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)).

## RÉGLEMENTATION RGPD

(PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)

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

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

