

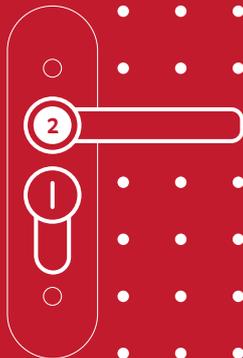
RAPPORT ANNUEL :

19

CILOGER HABITAT 2

SCPI DE LOGEMENTS
DE TYPE "SCELLIER BBC"





ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW CILOGER

Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 €
329 255 046 RCS PARIS
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 "Directive européenne AIFM"

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

PRÉSIDENT
Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS
Madame Isabelle ROSSIGNOL
Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI CILOGER HABITAT 2

CONSEIL DE SURVEILLANCE
Président :
Monsieur Jean-Luc BRONSART
Vice-président :
Monsieur Christian BOUTHIE

MEMBRES DU CONSEIL
Madame Marie-José DUTEURTRE
Monsieur Jean-Pierre BARBELIN
Monsieur Serge BLANC
Monsieur Bernard BOURDEL
Monsieur Stéphane CUBER
Monsieur Éric FREUDENREICH
Monsieur Bernard GOMEZ RUIZ
Monsieur Patrick KONTZ
Monsieur Stéphane TADYSZAK
Monsieur Didier THOMAS

COMMISSAIRES AUX COMPTES
DELOITTE ET ASSOCIÉS,
représentée par Monsieur Sylvain GIRAUD
et Madame Virginie GAITTE

EXPERT EXTERNE
EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE
BNP PARIBAS REAL ESTATE
VALUATION France

SOMMAIRE



ÉDITORIAL 4

RAPPORT DE GESTION

Chiffres clés au 31 décembre 2019	6
Valeurs significatives	6
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	10
Le marché des parts	10

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	12
L'annexe aux comptes annuels	15

3

LES AUTRES INFORMATIONS

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	20
Non application des dispositions issues de la transposition de la "Directive européenne AIFM"	20

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW CILOGER	21
--------------------------------------------------------------------------------------	----

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	22
-------------------------------------------	----

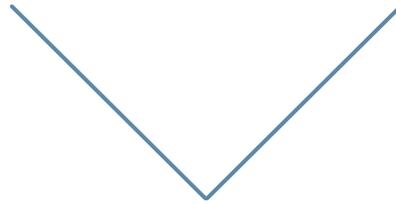
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels	24
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	26

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 7 JUILLET 2020

Ordre du jour	27
Les résolutions	27

ÉDITORIAL



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 2019.

En décembre 2019, les taux d'emprunt (hors assurances) ont baissé de nouveau pour atteindre 1,13 %. Les taux d'intérêt réels n'ont jamais été aussi bas depuis le début des années 2000. En parallèle, la durée moyenne des prêts accordés n'a jamais atteint un niveau aussi élevé (229 mois, soit 19 années).

Cette conjoncture, qui ouvre le crédit à plus de personnes, permet aux crédits nouveaux à l'habitat d'avoisiner 25 Mds€ en 2019, contre 18 Mds€ en 2018 et 16 Mds€ en 2017.

L'année 2019 a ainsi généré un nombre record de 1,06 million de transactions sur l'immobilier résidentiel ancien, en hausse de 10 % par rapport à 2018, animée par les primo-accédants qui représentent près de la moitié des transactions.

L'indice des prix des logements anciens établi par l'INSEE et les Notaires a augmenté de 3,7 % en 2019, après 3,2 % en 2018 et 3,1 % en 2017. La hausse, comme c'est le cas depuis 2017, est par ailleurs beaucoup plus marquée pour les appartements (+5,2 %) que pour les maisons (2,6 %).

En Île-de-France, les prix sont restés dynamiques avec une hausse de 3,9 % sur un an, plus prononcée à Paris (+6,6 %) où le prix moyen a atteint un record à 10 175 €/m². Hors le cas particulier de Paris, l'augmentation du prix des logements anciens est de 2,6 %.

En province, la hausse des prix s'est accentuée à 3,6 %. Comme pour l'Île-de-France, ce sont les prix des appartements qui sont les plus dynamiques (+4,9 % sur l'année), même si ceux des maisons ont également augmenté de façon soutenue (+3,1 %).

D'une manière générale, si l'évolution a été plus marquée en Île-de-France et dans la plupart des grandes métropoles régionales qu'en province, le prix moyen hexagonal du mètre carré, à 2 632 € (+2,2 % sur un an), masque de fortes disparités entre d'une part Paris, la région parisienne et les grandes villes attractives de province qui tirent le marché vers le haut, et d'autre part le reste des territoires.

Du fait du rapprochement des taux de rendement bureaux, commerces et résidentiel, les investisseurs institutionnels ont cherché à augmenter leur allocation en immobilier résidentiel pour diversifier leur portefeuille et bénéficier de rendements locatifs sécurisés et moins corrélés avec les cycles économiques. Le taux prime en résidentiel se situe ainsi à 2,4 % à Paris et à 3,9 % en région.

À la clôture de l'exercice 2019, la politique monétaire accommodante de la Banque Centrale Européenne laissait augurer un maintien à un niveau bas des taux d'intérêt en 2020, et donc un soutien aux prix immobiliers.

Cependant, dès le début de l'année 2020, deux facteurs susceptibles de contrarier les prévisions étaient identifiés. Pour ce qui concerne l'offre, une pénurie de biens pourrait naître dans les villes dynamiques où il deviendrait plus difficile d'acquérir. En ce qui concerne la demande, le Haut Conseil de Stabilité Financière et la Banque de France, craignant un risque de surcharge en capital des emprunteurs, ont demandé aux établissements bancaires d'octroyer les crédits avec plus de prudence.





Dans un contexte de taux bas, l'attractivité des SCPI a persisté en 2019, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. En effet, avec un total de collecte nette de 8,6 Mds€, les SCPI ont établi un nouveau record historique depuis leur création il y a une quarantaine d'années. La collecte a augmenté de 68 % par rapport à 2018, qui avait été une année de pause, et de 36 % par rapport à 2017, année du précédent record (6,3 Mds€).

Les SCPI de bureaux, avec 4,4 Mds€, ont à nouveau largement dominé la collecte (51 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 2,3 Mds€ (26 %), les SCPI spécialisées pour 1,2 Md€ (14 %), et les SCPI de commerces pour 578 M€ (7 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel ont représenté une collecte de 135 M€ (133 M€ en 2018).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2019 atteint 65,1 Mds€, en augmentation de 17 % par rapport au 31 décembre 2018.

La même tendance est observable pour les OPCI "grand public", qui ont collecté 2,8 Mds€ en 2019 après 2,1 Mds€ en 2018 (+30 %), et qui représentent désormais une capitalisation de 18,6 Mds€ (+23 %).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) avoisine 84 Mds€.

I CONCERNANT CILOGER HABITAT 2 :

Les expertises du patrimoine, en bloc et occupé, réalisées à la fin de l'année 2019 par le nouvel expert immobilier font ressortir une valorisation de près de 137 M€, ajustée globalement de -0,8 % par rapport à 2018. Depuis 2015, année de la première

expertise en bloc de l'intégralité du patrimoine, son estimation hors droits est en progression de 1,1 %. La valeur d'expertise totale hors droits du patrimoine est proche de son prix de revient.

En 2019, quatrième année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, le montant des loyers facturés a augmenté de 3,5 %. Le taux de rotation des locataires s'établit à 22 % (20 % en 2018). Ainsi, 106 logements se sont libérés et 97 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2019, 23 logements sont à relouer, dont 4 sont temporairement immobilisés suite à des sinistres (dégâts des eaux) en cours de traitement. Une action spécifique a été initiée au second semestre pour recouvrer certaines créances provisionnées en créances douteuses.

Le taux d'occupation financier est en moyenne de 96,01 % sur l'exercice (95 % en 2018). Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est également conforté à 97,85 % (92,21 % en 2018).

Le résultat de l'exercice 2019, soit 14,47 € par part, progresse de 5 % par rapport à 2018, impulsé par les loyers, qui augmentent de près de 4 % (+191 K€ en valeur absolue).

Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 14,40 € par part (14,85 € en 2018), très proche du résultat de l'exercice.

Le taux de distribution 2019 calculé sur le prix de souscription est de 2,40 % (hors éventuel avantage fiscal lié au dispositif Scellier BBC), notable pour une SCPI de type fiscal.

En fin d'exercice, le report à nouveau (réserves) représente 1,2 mois de distribution.

La réduction d'impôt "Scellier BBC" est indépendante des revenus versés. Au titre de l'année 2019, un associé ayant souscrit en 2011 bénéficie de la réduction d'impôt qui est de 132 € par part répartie sur neuf ans (dernière année). Pour les associés ayant souscrit en 2010, l'année 2018 était la dernière année pour laquelle il était possible de bénéficier de la réduction d'impôt.

Enfin, il est impossible d'ignorer la crise sanitaire liée au virus COVID-19 qui constitue un événement majeur intervenu après la clôture des comptes de l'exercice 2019.

Des mesures de confinement ont été mises en place dans de nombreux pays, et notamment en France en mars 2020, afin de limiter la propagation du virus. Si cette crise n'affecte pas les comptes et l'exploitation de l'exercice 2019 de votre SCPI, ses effets sur les comptes 2020 sont encore incertains et difficilement quantifiables au moment de la rédaction du présent éditorial.

Toutefois, les répercussions économiques et financières de cette crise sanitaire pourront avoir, entre autres, un impact sur les revenus dont dispose une partie des locataires de votre SCPI, et donc sur leur capacité à s'acquitter de leur loyer, en paiement effectif ou à bonne date.

Ainsi, parmi les conséquences attendues, le revenu distribuable au titre de l'exercice 2020 est susceptible d'être revu à la baisse par rapport à ce qui était prévu, et la mise en paiement des acomptes trimestriels aux associés est susceptible d'être légèrement décalée par rapport aux dates habituelles.

ISABELLE ROSSIGNOL
Directeur Général délégué
d'AEW Ciloger

RAPPORT DE GESTION

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

DATE DE CRÉATION 28 octobre 2010	• • • •
TERME STATUTAIRE 3 novembre 2024	• • • •
NOMBRE DE PARTS 255 193	• • • •
NOMBRE D'ASSOCIÉS 2 943	• • • •
PATRIMOINE 488 logements	• • • •
CAPITAUX COLLECTÉS 153 115 800 €	• • • •
VALEUR DE RÉALISATION 137 578 826 € (soit 539,12 € par part)	• • • •
REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART 14,40 €	• • • •
DATE DE LOCATION DU DERNIER APPARTEMENT 16 janvier 2016	• • • •
FIN DE L'ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PARTS 16 janvier 2025	• • • •

6

VALEURS SIGNIFICATIVES

GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2019/2018
VALEUR COMPTABLE		
138 821 972 €	543,99 €	0,01 %
VALEUR VÉNALE / EXPERTISE		
136 880 000 €	536,38 €	-0,80 %
VALEUR DE RÉALISATION		
137 578 826 €	539,12 €	-0,79 %
VALEUR DE RECONSTITUTION		
163 142 507 €	639,29 €	-0,48 %
RÉSULTAT	REVENU DISTRIBUÉ	REPORT À NOUVEAU
2015		
14,64 €	13,50 €	1,59 €
2016		
15,28 €	14,55 €	2,32 €
2017		
15,08 €	15,00 €	2,40 €
2018		
13,77 €	14,85 €	1,33 €
2019		
14,47 €	14,40 €	1,40 €

En € par part

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Le patrimoine de CILOGER HABITAT 2 est réparti en valeur vénale à 69 % en région parisienne, à 10 % à Paris et 21 % en province.

En termes de zonage, toujours en valeur vénale, le patrimoine est réparti à 82 % en zones A et A bis Scellier BBC et à 18 % en zone B1 Scellier BBC.

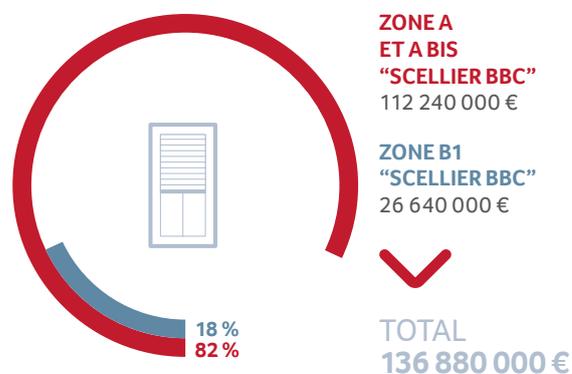
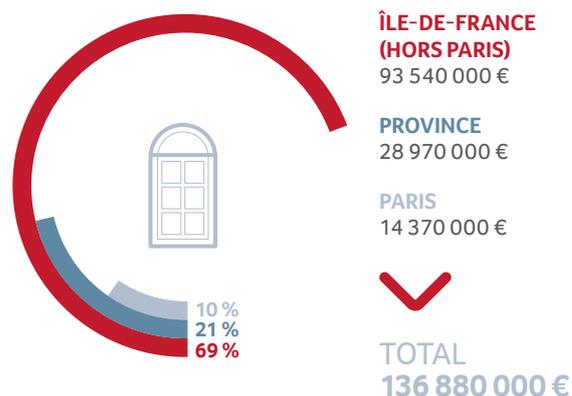
Il totalise 30 147 m², localisés à 69 % en région parisienne, 5 % à Paris et 26 % en province.

Le patrimoine est composé de 488 logements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation), localisés sur 25 sites, soit :

- 475 appartements et 13 maisons ;
- 18 T1, 138 T2, 227 T3, 90 T4 et 15 T5.

Les logements étaient tous livrés au 30 avril 2015.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE



L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2018	DURANT L'ANNÉE 2019	TOTAL AU 31/12/2019
FONDS COLLECTÉS	153 115 800 €	-	153 115 800 €
+ PLUS OU MOINS-VALUE SUR CESSION D'IMMEUBLES	-	-	-
+ DIVERS	-	-	-
- COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-14 650 120 €	-	-14 650 120 €
- ACHAT D'IMMEUBLES	-138 123 146 €	-	-138 123 146 €
- TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS	-	-	-
+ VENTE D'IMMEUBLES	-	-	-
- FRAIS D'ACQUISITION	-	-	-
- DIVERS ①	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	342 535 €	-	342 535 €

① Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

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.

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 13 juin 2019, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI CILOGER HABITAT 2, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Tout le patrimoine a fait l'objet d'une actualisation d'expertise.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), il a été procédé à la détermination de 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).

**COÛT HISTORIQUE
DES TERRAINS
ET DES CONSTRUCTIONS
LOCATIVES**
138 123 146 €

VALEUR COMPTABLE NETTE
138 123 146 €

**VALEUR ACTUELLE
(VALEUR VÉNALE
HORS DROITS)**
136 880 000 €

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES	138 123 146 €		
PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS			
AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS	698 826 €	698 826 €	698 826 €
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS		136 880 000 €	
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS			146 782 000 €
COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE			15 661 681 €
TOTAL GLOBAL	138 821 972 €	137 578 826 €	163 142 507 €
NOMBRE DE PARTS	255 193	255 193	255 193
TOTAL RAMENÉ À UNE PART	543,99 €	539,12 €	639,29 €

La valeur de réalisation s'établit à 539,12 € par part, inférieure de 10,1 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 639,29 € par part, supérieure de 6,5 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant les augmentations de capital.

Ces deux valeurs ne tiennent pas compte de la réduction d'impôt "Scellier BBC" qui est de 132 € par part à répartir sur 9 ans.

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2019	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2019	ÉCART EXPERTISE / PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2019	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2018	VARIATION HORS DROITS 2019/2018
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	94 906 657 €	93 540 000 €	-1,44 %	100 152 000 €	94 470 000 €	-0,98 %
PARIS	13 625 929 €	14 370 000 €	5,46 %	15 660 000 €	14 340 000 €	0,21 %
PROVINCE	29 590 560 €	28 970 000 €	-2,10 %	30 970 000 €	29 180 000 €	-0,72 %
TOTAUX	138 123 146 €	136 880 000 €	-0,90 %	146 782 000 €	137 990 000 €	-0,80 %

Au 31 décembre 2019, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 136 880 000 €. Globalement, l'évaluation hors droits du patrimoine, réalisée par le nouvel expert nommé par l'Assemblée générale du 13 juin 2019, a été ajustée avec une légère contraction de 0,80 %.

Si les trois-quarts du patrimoine expertisé ont été livrés relativement récemment (2014 et 2015), la valeur d'expertise totale hors droits du patrimoine est néanmoins proche de son prix de revient (-0,9 %).

Rappelons toutefois 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...).

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 6,2 % à leur prix de revient.

Depuis la fin de l'année 2015, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, l'expertise des immeubles hors droits et en bloc est en progression de 1,13 %.



8

LA GESTION IMMOBILIÈRE

En 2019, quatrième année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, le montant des loyers facturés a augmenté de 3,5 %. Le taux de rotation des locataires s'établit à 22 % (20 % en 2018). Ainsi, 106 logements se sont libérés et 97 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2019, 23 logements sont à relouer, dont 4 sont temporairement immobilisés suite à des sinistres (dégâts des eaux) en cours de traitement. Une action spécifique a été initiée au second semestre pour recouvrer certaines créances provisionnées en créances douteuses.

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué en janvier 2016. En conséquence, l'engagement fiscal de conservation des parts des associés pour une durée de 9 ans part à compter de cette date, soit jusqu'au 16 janvier 2025.

106 logements de CILOGER HABITAT 2 ont été libérés durant l'année 2019 (6 273 m²), et 97 ont été reloués (5 751 m²). Au total, au 31 décembre 2019, 25 logements sont vacants (1 526 m²), contre 13 en début d'année, représentant des loyers estimés à 297 900 € en rythme annuel. Toutefois, sur ces 25 logements, 2 ont été reloués à effet sur janvier 2020, ramenant le stock réel à 23 (1 417 m²).

À la clôture de l'exercice 4 appartements sur 3 sites ne sont pas reloués suite à des sinistres (dégâts des eaux). Des travaux correctifs sont en cours sur 2 appartements afin de pouvoir les remettre

à la location durant l'exercice 2020. Des procédures d'expertises sont en cours sur les 2 autres appartements.

Le taux de rotation annuel des locataires, à 22 %, augmente de 2 points par rapport à 2018.

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

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 facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles.

Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation physique s'élève à 94,94 % contre 96,86 %

à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 96,38 % sur l'exercice, (95,46 % en 2018).

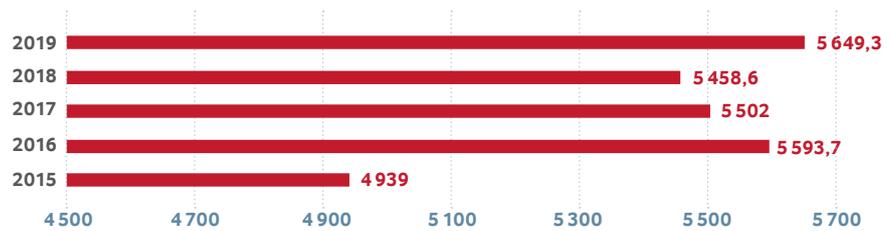
Toujours au 31 décembre 2019, le taux d'occupation financier est de 95,21 % contre 96,63 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 96,01 % sur l'exercice (95 % en 2018).

Traduction d'une meilleure occupation moyenne du patrimoine, les loyers facturés sur l'exercice 2019 s'établissent à 5 649 344 €, en augmentation de 3,5 % par rapport à 2018 (5 458 622 €), soit +191 K€ en valeur absolue. Ils sont supérieurs de 4 % à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2015 à 2019).

Compte tenu des dernières réceptions de logements effectuées en 2015, l'exercice 2019 est le quatrième exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine.



ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS SUR 5 ANS (K€)



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est satisfaisant à 97,85 % (92,21 % en 2018). À ce sujet, il convient de noter que près de la moitié des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique.

Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont effectuées par des agents immobiliers locaux. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par AEW Ciloger.

L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la location du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 135 462 € (0,53 € par part), dont 117 309 € dans 187 logements (0,46 € par part et 2,8 % des loyers facturés), soit en moyenne 628 € par logement.

Compte tenu des travaux parfois nécessaires et de la durée de préavis d'un mois lors du départ d'un locataire, la durée moyenne de vacance d'un logement du patrimoine est de 1,8 mois (2,8 en 2018).

En application du Code général des impôts, un dégrèvement de taxes foncières peut être sollicité pour des logements vacants qui respectent certaines conditions ; notamment que la vacance soit indépendante de la volonté du propriétaire et qu'elle ait une durée minimale de trois mois.

Des dégrèvements d'un montant total de 7 266 € ont été obtenus sur 15 appartements, et des demandes sur 19 logements sont encore en cours d'instruction pour un montant estimé de 5 800 €.

Quelques années après la signature des premiers baux, l'exploitation intègre des provisions relatives à la gestion usuelle d'un patrimoine locatif en mouvement. Ainsi, la provision pour dépréciation

de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2019 pour atteindre en cumulé la somme de 192 401 € couvrant 208 dossiers locatifs locataires (présents ou partis).

Cette provision s'est accrue en valeur nette de 23 602 € comparée à celle du 31 décembre 2018 (dotation complémentaire de 71 710 € et reprise sur provision de 48 108 €).

Ce montant recouvre essentiellement les redditions de charges facturées aux locataires partis. Une action spécifique pour recouvrer ces sommes a été lancée au second semestre 2019 par l'intermédiaire d'un cabinet spécialisé dans le recouvrement, et sera poursuivie en 2020. En fin d'exercice 2019, des créances ont pu être recouvrées pour un montant de 3 794 €.

10 locataires sont en contentieux (hors GLI) pour une créance globale de 60 582 € provisionnée intégralement en créances douteuses. La majorité des contentieux (80 %) concerne des locataires partis.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, AEW Ciloger étudie pour chaque nouveau dossier de locataire l'opportunité d'opter au dispositif d'assurance "Garantie des Loyers Impayés". Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus foncières, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Au 31 décembre 2019, 254 baux en cours, représentant 49 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élevèrent à 87 592 €, soit 1,55 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 17 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 54 364 €.

I LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2019, soit 14,47 € par part, progresse de 5 % par rapport à 2018, impulsé par les loyers qui augmentent de 191 K€. Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 14,40 € par part, très proche du résultat de l'exercice. Le taux de distribution 2019 calculé sur le prix de souscription est de 2,40 % (hors éventuel avantage fiscal lié au dispositif Scellier BBC), notable pour une SCPI de type fiscal. En fin d'exercice, le report à nouveau (réserves) représente 1,2 mois de distribution.

Le résultat de l'exercice s'établit à 3 692 805 €, en hausse de 5 % (178 K€ en valeur absolue) par rapport à l'exercice précédent, principalement du fait de l'augmentation du poste "loyers" pour +191 K€. Elle est parallèlement compensée en partie par l'augmentation corrélative de la commission de gestion (+70 K€) assise sur les loyers encaissés.

Les revenus financiers sont inexistants, aucun placement n'étant effectué dans un contexte de taux sécurisés très faibles voire négatifs.

Le revenu courant mis en distribution au titre des quatre trimestres de l'exercice est resté inchangé par rapport au quatrième trimestre de l'exercice précédent, soit 3,60 € par part.

Au total, le revenu distribué en 2019, s'élève à 14,40 €, en diminution de 3 % par rapport à l'exercice précédent (14,85 €). Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 14,47 €. Le report à nouveau a donc été légèrement abondé de 0,07 € par part, soit 18 026 €.

Au 31 décembre 2019, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 356 291 €, soit 1,40 € par part. Il représente ainsi une réserve de 1,2 mois de distribution qui permettra de lisser éventuellement les distributions futures.

Le taux de distribution 2019, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2019, est de 2,40 % (hors avantage fiscal lié au dispositif Scellier BBC).

Cette mesure de la performance, notable pour une SCPI de type fiscal, est donnée à titre indicatif, la nature fiscale de CILOGER HABITAT 2 ne permettant pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

Il faut enfin noter que la réduction d'impôt "Scellier BBC" est indépendante des revenus versés.

Au titre de l'année 2019, un associé ayant souscrit en 2011 bénéficie de la réduction d'impôt "Scellier BBC" qui est de 132 € par part répartie sur neuf ans (dernière année).

Pour les associés ayant souscrit en 2010, l'année 2018 était la dernière année pour laquelle il était possible de bénéficier de la réduction d'impôt.

10

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019
PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER	419,52 €	419,52 €	405,00 €	378,67 €	397,44 €
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ❶	13,50 €	14,55 €	15,00 €	14,85 €	14,40 €
PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ❷	419,52 €	411,58 €	399,51 €	399,47 €	397,44 €
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ❸	3,22 %	3,54 %	3,75 %	3,72 %	3,62 %
TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ❹	2,25 %	2,43 %	2,50 %	2,48 %	2,40 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	1,59 €	2,32 €	2,40 €	1,33 €	1,40 €

❶ Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers

❷ 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)

❸ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année

❹ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix de souscription de l'augmentation de capital (600 €/part)

I LE MARCHÉ DES PARTS

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

	AU 31/12/2015	AU 31/12/2016	AU 31/12/2017	AU 31/12/2018	AU 31/12/2019
OPÉRATIONS	Société fermée				
NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	255 193	255 193	255 193	255 193	255 193
CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	127 596 500 €	127 596 500 €	127 596 500 €	127 596 500 €	127 596 500 €
CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)	153 115 800 €	153 115 800 €	153 115 800 €	153 115 800 €	153 115 800 €

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 28 octobre 2010 – Capital initial : 760 000 € – Nominal de la part : 500 €

	2015	2016	2017	2018	2019
MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	127 596 500 €	127 596 500 €	127 596 500 €	127 596 500 €	127 596 500 €
MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	-	-	-	-	-
NOMBRE DE PARTS AU 31/12	255 193	255 193	255 193	255 193	255 193
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	2 907	2 915	2 924	2 936	2 943
RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	-	-	-	-	-
PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ①	419,52 €	405,00 €	378,67 €	397,44 €	397,44 €

① Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé

Le capital est réparti entre 2 943 associés, composés à hauteur de 99,3 % de personnes physiques et de 0,7 % de personnes morales. Le plus gros porteur de parts détient 0,29 % du capital social. Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, avoisine 52 000 € (86 parts) au prix de souscription initial.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. 138 parts ont été échangées sur la seule confrontation de mars pour un montant total de 54 847 €. À la clôture de l'exercice, aucune part n'est en attente de vente.

Il est rappelé que les associés doivent conserver leurs parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit jusqu'au 16 janvier 2025, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Dans une SCPI "fiscale", 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 "Scellier BBC" consenti au premier acquéreur.

138 parts ont été échangées lors de la confrontation de mars pour un montant total de 54 847 €. Il n'y a pas eu d'échanges lors des confrontations de juin, septembre et décembre, aucune part n'étant inscrite à la vente sur le carnet d'ordres.

Le prix d'exécution fixé lors de la confrontation de mars 2019 s'établit à 360,00 €

(soit un prix acheteur de 397,44 €), identique au dernier prix de l'exercice 2018.

Il enregistre une forte décote (-26 %) par rapport à la valeur de réalisation de la société (539,12 €).

Au 31 décembre 2019, aucune part n'est en attente de vente.

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

11

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	2015	2016	2017	2018	2019
NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	57	151	226	143	138
% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	0,02 %	0,06 %	0,09 %	0,06 %	0,05 %
DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS ①	0	207	55	105	0
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, HT	2 100 €	3 050 €	5 713 €	2 436 €	5 974 €

① Il s'agit du nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

I LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2019	VALEURS ESTIMÉES ① 31/12/2019	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2018	VALEURS ESTIMÉES ① 31/12/2018
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	138 123 146 €	136 880 000 €	138 123 146 €	137 990 000 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	0 €	0 €	0 €	0 €
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	138 123 146 €	136 880 000 €	138 123 146 €	137 990 000 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0 €	0 €	0 €	0 €
ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
ASSOCIÉS CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	108 176 €	108 176 €	108 176 €	108 176 €
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	339 401 €	339 401 €	318 554 €	318 554 €
AUTRES CRÉANCES	8 519 387 €	8 519 387 €	6 133 987 €	6 133 987 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-192 401 €	-192 401 €	-168 799 €	-168 799 €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	1 049 575 €	1 049 575 €	1 420 149 €	1 420 149 €
TOTAL III	9 824 138 €	9 824 138 €	7 812 066 €	7 812 066 €
PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €
DETTES				
DETTES FINANCIÈRES	-499 791 €	-499 791 €	-497 558 €	-497 558 €
DETTES D'EXPLOITATION	-8 625 521 €	-8 625 521 €	-6 633 708 €	-6 633 708 €
DETTES DIVERSES	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL IV	-9 125 312 €	-9 125 312 €	-7 131 265 €	-7 131 265 €
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL V	0 €	0 €	0 €	0 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	138 821 972 €		138 803 946 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ②		137 578 826 €		138 670 800 €

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 2019

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2018	AFFECTATION RÉSULTAT 2018	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2019
CAPITAL				
CAPITAL SOUSCRIT	127 596 500 €		0 €	127 596 500 €
CAPITAL EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION				
PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	25 519 300 €		0 €	25 519 300 €
PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	-14 650 120 €		0 €	-14 650 120 €
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	0 €			0 €
ÉCART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIF	0 €			0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	0 €			0 €
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €		0 €	0 €
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	612 825 €	-274 560 €	0 €	338 266 €
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	0 €	0 €	0 €	0 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	3 515 056 €	-3 515 056 €	3 692 805 €	3 692 805 €
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ①	-3 789 616 €	3 789 616 €	-3 674 779 €	-3 674 779 €
TOTAL GÉNÉRAL	138 803 946 €	0 €	18 026 €	138 821 972 €

① Y compris l'acompte versé en janvier 2020

13



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

	EXERCICE 2019 31/12/2019	EXERCICE 2018 31/12/2018
COMPTE DE RÉSULTAT		
PRODUITS IMMOBILIERS		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
LOYERS	5 649 344 €	5 458 622 €
CHARGES FACTURÉES	793 829 €	753 409 €
PRODUITS ANNEXES	0 €	2 825 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	48 108 €	18 105 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	6 491 282 €	6 232 960 €
CHARGES IMMOBILIÈRES		
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	-793 829 €	-753 409 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-135 462 €	-112 438 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-914 992 €	-959 076 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-71 710 €	-114 442 €
TOTAL II (CHARGES IMMOBILIÈRES)	-1 915 993 €	-1 939 365 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	4 575 288 €	4 293 595 €
PRODUITS D'EXPLOITATION		
REPRISE DE PROVISION D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TOTAL I (PRODUITS D'EXPLOITATION)	0 €	0 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-797 792 €	-728 060 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-62 191 €	-36 825 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-22 500 €	-15 000 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-882 484 €	-779 885 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-882 484 €	-779 885 €
PRODUITS FINANCIERS		
PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
TOTAL I (PRODUITS FINANCIERS)	0 €	0 €
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	0 €	0 €
CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS		
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
DÉPRÉCIATIONS		
TOTAL II (CHARGES FINANCIÈRES)	0 €	0 €
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	0 €	0 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0 €	1 346 €
REPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
TOTAL I (PRODUITS EXCEPTIONNELS)	0 €	1 346 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II (CHARGES EXCEPTIONNELLES)	0 €	0 €
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0 €	1 346 €
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	3 692 805 €	3 515 056 €

I L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition + Frais et accessoires. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement ANC 2016-03, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

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 justificatifs, s'élève à 7 475,50 € sur l'exercice.

Événements post-clôture : des mesures de confinement ont été mises en place dans différents pays du monde afin de limiter la propagation du virus COVID-19. En France, le gouvernement a pris des mesures de restriction affectant l'activité économique à compter du 12 mars 2020, sans impact sur les comptes clos au 31 décembre 2019, et dont l'impact sur l'exercice 2020 n'est pas quantifiable au moment de l'arrêté des comptes 2019.

15

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2019

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	A	B	D	E
RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
CONSTRUCTIONS	138 123 146 €	0 €	0 €	138 123 146 €
RÉNOVATIONS, RÉFECTIONS, TRAVAUX IMMOBILIERS	0 €	0 €	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	138 123 146 €	0 €	0 €	138 123 146 €

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €			0 €
FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL	0 €	0 €	0 €	0 €
DROITS D'OCCUPATION	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	108 176 €			108 176 €
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS	108 176 €	0 €	0 €	108 176 €
TOTAL	108 176 €	0 €	0 €	108 176 €

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2019

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau "Récapitulatif des placements immobiliers" par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine à venir à terme.

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	LOCALI- SATION ET ZONAGE "SCELLIER" ●	TYPE	SURFACES TOTALES HABITABLES EN M ²	NOMBRE DE LOGE- MENTS	DATE D'ACQUI- SITION	DATE DE LIVRAI- SON	PRIX D'ACHAT	TRA- VAUX	PRIX DE REVIENT 2019	PRIX DE REVIENT 2018
TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69) 20, promenade des Tuileries	PR - B1	AP	1 060	18	15/09/ 2011	15/11/ 2013	3 436 152 €		3 436 152 €	3 436 152 €
MONTREUIL (93) 87, rue Marceau	IDF - A BIS	AP	2 511	43	14/12/ 2011	18/12/ 2013	11 638 000 €		11 638 000 €	11 638 000 €
BOIS-COLOMBES (92) 3/7, rue Hoche 93, rue Charles Chefson	IDF - A BIS	AP	681	10	14/12/ 2011	04/04/ 2014	3 844 768 €		3 844 768 €	3 844 768 €
PARIS (75011) 127/129, rue du Chemin Vert	P - A BIS	AP	655	10	27/04/ 2012	18/11/ 2013	5 832 348 €		5 832 348 €	5 832 348 €
ISSY-LES-MOULINEAUX (92) 2/4, rue de Bretagne	IDF - A BIS	AP	791	14	21/05/ 2012	02/10/ 2013	5 514 825 €		5 514 825 €	5 514 825 €
MAISONS-ALFORT (94) 192, avenue de la République	IDF - A BIS	AP	671	13	05/06/ 2012	14/11/ 2013	3 555 346 €		3 555 346 €	3 555 346 €
VILLIERS-SUR-MARNE (94) 1, rue René Cassin	IDF - A	AP	1 739	33	28/06/ 2012	06/05/ 2014	5 956 080 €		5 956 080 €	5 956 080 €
VERSAILLES (78) 52, avenue de Villeneuve l'Étang	IDF - A BIS	AP	1 039	20	12/07/ 2012	04/10/ 2013	6 217 406 €		6 217 406 €	6 217 406 €
AULNAY-SOUS-BOIS (93) 7, rue Jean Jaurès	IDF - A	AP	1 348	24	30/07/ 2012	28/07/ 2014	5 822 974 €		5 822 974 €	5 822 974 €
CLAYE-SOUILLY (77) 1/43, allée Johann Sebastian Bach	IDF - B1	M	901	10	20/09/ 2012	23/06/ 2014	2 960 265 €		2 960 265 €	2 960 265 €
ROSNY-SOUS-BOIS (93) 113, rue Victor Hugo	IDF - A	AP	1 244	18	18/10/ 2012	19/06/ 2014	5 356 252 €		5 356 252 €	5 356 252 €
PARIS (75019) 33, rue des Ardennes - 32, rue de Thionville	P - A BIS	AP	721	10	15/11/ 2012	30/04/ 2015	5 848 969 €		5 848 969 €	5 848 969 €
FRANCONVILLE (95) 23 bis, avenue des Marais	IDF - A	AP	1 643	27	13/12/ 2012	30/09/ 2014	6 511 378 €		6 511 378 €	6 511 378 €
MARSEILLE (13) 23/25, rue Beau	PR - B1	AP	1 265	22	14/12/ 2012	19/09/ 2014	4 461 982 €		4 461 982 €	4 461 982 €
TOULOUSE (31) 16, rue du Chant du Merle	PR - B1	AP-M	1 589	25	14/12/ 2012	28/01/ 2015	5 627 000 €		5 627 000 €	5 627 000 €
FRANCONVILLE (95) 7, chaussée Jules César	IDF - A	AP	1 828	29	07/02/ 2013	11/12/ 2014	6 979 384 €		6 979 384 €	6 979 384 €
ÉCULLY (69) 6, rue du Coliovrier	PR - B1	AP	1 325	20	22/02/ 2013	26/06/ 2014	4 802 654 €		4 802 654 €	4 802 654 €
FERNEY-VOLTAIRE (01) 10/14, avenue des Alpes	PR - A	AP	1 555	22	04/03/ 2013	14/10/ 2014	7 240 000 €		7 240 000 €	7 240 000 €

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE "SCCELLIER" ①	TYPE ②	SURFACES TOTALES HABITABLES EN M²	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACHAT	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2019	PRIX DE REVIENT 2018
MARSEILLE (13) 40, avenue Fernandel	PR - B1	AP	1 033	17	09/04/2013	08/10/2014	4 022 772 €		4 022 772 €	4 022 772 €
MONTREUIL (93) 62, rue de Valmy	IDF - A BIS	AP	1 729	24	23/05/2013	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	29/05/2013	07/10/2014	1 944 612 €		1 944 612 €	1 944 612 €
AULNAY-SOUS-BOIS (93) 7, rue Jean Jaurès	IDF - A	AP	330	7	31/05/2013	28/07/2014	1 420 000 €		1 420 000 €	1 420 000 €
EAUBONNE (95) Sente des Perrottes	IDF - A	AP	1 270	20	31/05/2013	30/04/2015	5 095 720 €		5 095 720 €	5 095 720 €
SARTROUVILLE (78) 66, avenue Jean Jaurès	IDF - A	AP	1 059	19	03/06/2013	17/04/2015	5 100 000 €		5 100 000 €	5 100 000 €
LIVRY-GARGAN (93) 24/28, avenue Jean-Jacques Rousseau	IDF - A	AP	360	6	26/06/2013	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	26/06/2013	02/10/2014	1 056 132 €		1 056 132 €	1 056 132 €
PUTEAUX (92) 15/26, boulevard Richard Wallace	IDF - A BIS	AP	1 295	18	27/06/2013	17/06/2014	8 076 801 €		8 076 801 €	8 076 801 €
TOTAL			30 147	488			138 123 146 €	0 €	138 123 146 €	138 123 146 €

① P : Paris IDF : Île-de-France hors Paris PR : Province A - A bis - B1 : Zonage Scellier

② Ap : Appartements M : Maisons

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2019

CRÉANCES	31/12/2019	31/12/2018	DETTES	31/12/2019	31/12/2018
CRÉANCES LOCATAIRES	339 401 €	318 554 €	EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €	INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €	DÉPÔTS REÇUS	499 791 €	497 558 €
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	339 401 €	318 554 €	DETTES FINANCIÈRES	499 791 €	497 558 €
CRÉANCES FISCALES	0 €	0 €	LOCATAIRES CRÉDITEURS	312 304 €	68 599 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	0 €	0 €	PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
SYNDICS	8 519 383 €	6 104 158 €	GÉRANTS	0 €	0 €
AUTRES DÉBITEURS	4 €	29 829 €	FOURNISSEURS	3 780 881 €	2 793 268 €
AUTRES CRÉANCES	8 519 387 €	6 133 987 €	DETTES FISCALES	0 €	1 371 €
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-192 401 €	-168 799 €	AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	3 597 080 €	2 782 113 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-192 401 €	-168 799 €	ASSOCIÉS	935 256 €	988 357 €
TOTAL GÉNÉRAL	8 666 387 €	6 283 741 €	DETTES D'EXPLOITATION	8 625 521 €	6 633 708 €
			TOTAL GÉNÉRAL	9 125 312 €	7 131 265 €

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2019

PROVISIONS	AU 31/12/2018	PASSAGE DE PGR EN PGE	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2019
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS						
GROSSES RÉPARATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	168 799 €	0 €	71 710 €	48 108 €	0 €	192 401 €
TOTAL	168 799 €	0 €	71 710 €	48 108 €	0 €	192 401 €

VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2019

	EXERCICE 2019	EXERCICE 2018
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES	492 283 €	432 249 €
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION	-	-
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	21 607 €	61 410 €
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	135 462 €	112 438 €
CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	401 102 €	465 417 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRECOUVRABLES	-	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	1 050 454 €	1 071 515 €
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	-	-
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	679 848 €	600 085 €
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	113 981 €	153 324 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	793 829 €	753 409 €
VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	17 006 €	10 088 €
HONORAIRES NOTAIRES	0 €	-
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	-	-
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	-	-
COTISATIONS	1 386 €	1 395 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
FRAIS DE CESSION DES IMMEUBLES	-	-
AUTRES FRAIS	43 799 €	25 342 €
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	62 191 €	36 825 €
VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	22 500 €	15 000 €
CHARGES DIVERSES	-	-
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	22 500 €	15 000 €
VENTILATION DES COMMISSIONS		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	797 792 €	728 060 €
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	-	-
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS	797 792 €	728 060 €

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2019

	31/12/2019	31/12/2018
DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
ACTIFS SOUS PROMESSES DE VENTE		
ENGAGEMENTS REÇUS		
EMPRUNT NON UTILISÉ		
FACILITÉ DE CAISSE		
PRISE EN CHARGE DE TRAVAUX FUTURS		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVAL, CAUTIONS		
CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES	489 283 €	364 158 €



LES AUTRES INFORMATIONS

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	19,35 €	97,08 %	21,93 €	99,99 %	21,70 €	100 %	21,40 €	99,98 %	22,14 €	100 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	0,04 €	0,20 %	0,00 €	0,01 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
PRODUITS DIVERS	0,54 €	2,72 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,01 €	0,02 %	0,00 €	0,00 %
TOTAL	19,94 €	100 %	21,93 €	100 %	21,70 €	100 %	21,41 €	100 %	22,14 €	100 %
CHARGES										
COMMISSIONS DE GESTION	2,54 €	12,76 %	2,91 €	13,25 %	2,87 €	13,21 %	2,85 €	13,33 %	3,13 €	14,12 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	0,22 €	1,10 %	0,22 €	1,02 %	0,22 €	1,01 %	0,20 €	0,94 %	0,33 €	1,49 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	0,03 €	0,16 %	0,16 €	0,71 %	0,26 €	1,20 %	0,44 €	2,05 %	0,53 €	2,39 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	2,45 €	12,27 %	3,20 €	14,58 %	3,22 €	14,82 %	3,76 €	17,56 %	3,59 €	16,20 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	5,24 €	26,28 %	6,48 €	29,56 %	6,56 €	30,24 %	7,25 €	33,88 %	7,57 €	34,20 %
AMORTISSEMENTS NETS										
PATRIMOINE	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
AUTRES	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
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	0,06 €	0,28 %	0,17 €	0,77 %	0,06 €	0,28 %	0,38 €	1,76 %	0,09 €	0,42 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,06 €	0,28 %	0,17 €	0,77 %	0,06 €	0,28 %	0,38 €	1,76 %	0,09 €	0,42 %
TOTAL DES CHARGES	5,30 €	26,57 %	6,65 €	30,32 %	6,62 €	30,52 %	7,64 €	35,64 %	7,66 €	34,62 %
RÉSULTAT COURANT	14,64 €	73,43 %	15,28 €	69,68 %	15,08 €	69,48 %	13,77 €	64,31 %	14,47 €	65,37 %
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	1,14 €	5,72 %	0,73 €	3,34 %	0,08 €	0,36 %	-1,08 €	-5,06 %	0,07 €	0,31 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	13,50 €	67,71 %	14,55 €	66,34 %	15,00 €	69,12 %	14,85 €	69,37 %	14,40 €	65,05 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	13,49 €	67,66 %	14,55 €	66,34 %	15,00 €	69,12 %	14,85 €	69,37 %	14,40 €	65,05 %

20

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").

Aucas 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".





ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW CILOGER

La gérance de la SCPI CILOGER HABITAT 2 est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW Ciloger, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW Ciloger 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 Ciloger établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW Ciloger. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques 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.

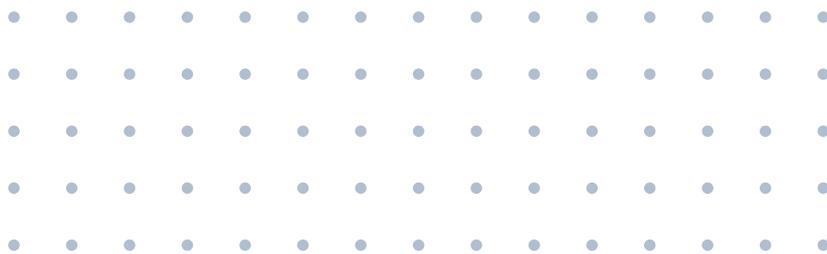
Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- 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 délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW Ciloger.

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 Ciloger.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux articles 18 et 21 des statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur la gestion de la SCPI CILOGER HABITAT 2 au titre de l'exercice 2019.

Depuis le début de l'exercice 2019, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et novembre 2019, mars 2020) afin d'examiner l'activité de la société, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

La dernière réunion, en date du 6 mars 2020, 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 et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI.

La Société de gestion nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2019 font ressortir une valorisation de près de 137 M€, en diminution de 0,8 % par rapport à l'année 2019.

Il faut souligner que l'expertise, réalisée annuellement pour des logements en bloc et occupés, est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle un acquéreur est prêt à nous acheter le bien, et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte de vente, soit au moment de la liquidation de notre SCPI.

Cette évolution doit être relativisée. Il faut en effet rappeler que l'expert immobilier actuel (BNP Real Estate Valuation France) a été nommé par l'Assemblée générale de juin 2019. À la fin de l'exercice 2019, il a donc réalisé sa première expertise sur notre patrimoine. Même si les évaluations de tous les experts reposent sur l'utilisation des mêmes méthodes (voir annexe aux comptes annuels), chaque expert a ses propres appréciations. Cela explique en règle générale les variations, parfois conséquentes, affichées lors d'un changement d'expert immobilier.

Cela étant, la valeur vénale (ou de revente) de notre patrimoine reste proche de son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements (-0,9 %) alors que les trois-quarts de notre patrimoine ont été livrés relativement récemment, au cours des années 2014 et 2015.

À l'heure actuelle, et même si la liquidation de notre SCPI est encore un peu lointaine (le terme statutaire est en 2024),

les estimations fondées sur les expertises ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2019 avoisine 539 € pour un prix de souscription à l'origine de 600 €.

Ce montant de 539 € est légèrement inférieur à ce qui a été investi dans l'immobilier puisque sur les 600 € versés il faut enlever la commission de souscription à l'achat de parts de 57 €, soit 543 € pour acquérir des immeubles.

Nous ne pourrions faire un point complet sur notre investissement, sans oublier d'y intégrer l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et la liquidation clôturée.

GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'exercice, 106 logements se sont libérés et 97 ont été reloués. Au 31 décembre 2019, le nombre d'appartements loués est de 463 sur 488, soit 95 % du nombre de logements, chiffre en diminution par rapport à la fin de l'année 2018 (97 %).

En "vitesse de croisière", le taux de rotation des locataires de notre SCPI est toujours raisonnable, à 22 % (20 % en 2018 et 23 % en 2017).

Le taux d'occupation financier est en moyenne de 96 % sur l'exercice, en amélioration (95 % en 2018) et est satisfaisant.

On peut ainsi noter une augmentation de 191 K€ des loyers facturés en 2019 qui s'établissent à 5 649 344 €.

Par ailleurs, le recours à un système d'assurance de "loyers impayés" a été poursuivi durant l'exercice. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 254 dossiers locataires représentant 49 % du potentiel locatif de notre SCPI. Durant l'année, 17 dossiers représentant 54 364 € ont été déclarés en sinistres à l'assureur (pour des cotisations de 87 592 €).

Pour les logements non couverts par la GLI, et pour lesquels il existe des contentieux, votre conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques de ces contentieux, car même si ceux-ci sont provisionnés pour 192 K€, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc, la distribution.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE ET DISTRIBUTION

Pour son neuvième exercice social, notre SCPI dégage un résultat de 3 692 805 €, soit 14,47 € par part, en progression de 5 % par rapport à 2018 principalement du fait de l'augmentation précitée des loyers facturés (+191 K€).

En valeur absolue cela représente un résultat supérieur de 178 K€ à celui de 2018.

Le revenu distribué 2019, soit 14,40 € par part, est très proche du résultat (14,47 € par part).

Le report à nouveau (réserves) représente 1,40 € par part, soit un peu plus d'un mois de distribution courante.

Il faut noter qu'à ce niveau de distribution, le rendement de la part calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,40 % (2,48 % en 2018), taux qui reste remarquable pour une SCPI fiscale dans les conditions de marché actuelles.

Par ailleurs, il convient de rappeler que chaque associé ayant souscrit des parts lors de l'augmentation de capital de CILOGER HABITAT 2 bénéficie d'une réduction d'impôt.

Elle est égale à 22 % du montant de sa souscription répartie sur neuf années s'il a souscrit en 2011. La réduction d'impôt est calculée sur la base de 100 % du montant total de la souscription, soit 600 € multipliés par le nombre de parts souscrites.

Pour ceux d'entre nous qui ont souscrit en 2010, l'année 2018 était la dernière année du bénéfice de la réduction d'impôt.

MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, 138 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé pour un montant total de 54 847 €.

Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

Ainsi, le dernier prix de vente d'une part fixé en décembre 2018 sur ce marché s'établit à 360,00 €, largement inférieur à la valeur de réalisation qui est de 539,12 € par part (-26 %).

Dans ces conditions, nous recommandons aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et, dans la mesure du possible, d'attendre la fin de la liquidation.

Nous rappelons que l'avantage fiscal est subordonné à l'engagement de conservation de parts des associés jusqu'à ce que tous les logements acquis par la SCPI aient été loués pendant au moins neuf ans. Pour éviter un redressement fiscal, l'engagement est effectif jusqu'au 16 janvier 2025 pour tous les associés, quelle que soit la date de souscription des parts.

Enfin, il est difficile de ne pas mentionner la crise liée au virus COVID-19. Cet événement majeur, survenu après la clôture de l'exercice 2019, n'a pas eu d'incidence sur les comptes 2019.

Au moment de l'écriture du présent rapport, toutes les conséquences de cette crise sanitaire sur l'immobilier en général, et notre SCPI en particulier, sont encore difficiles à appréhender.

Il est cependant très probable que le ralentissement économique engendré par la crise sanitaire va provoquer en 2020 une baisse sensible des revenus d'une partie de nos locataires, et donc affecter leur trésorerie. Les locataires les plus fragiles vont par conséquent avoir des difficultés à payer leur loyer.

Ainsi, la Société de gestion pourrait être conduite à distribuer des revenus moins importants que prévus.

Il ne faut toutefois pas oublier, qu'à l'instar de l'immobilier "physique", l'investissement dans les SCPI doit s'envisager sur le long terme, ce qui laisse la possibilité d'absorber des périodes de turbulences et de fortes variations.

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, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

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 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 donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées.

Pour le Conseil de surveillance

Jean-Luc BRONSART

Le Président du Conseil de surveillance



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'Assemblée générale de la société civile de placement immobilier CILOGER HABITAT 2,

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de gestion le 31 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au COVID-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 le paragraphe "méthodes retenues pour la valorisation des immeubles" 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 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, arrêté le 31 mars 2020, et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au COVID-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article

D. 441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. 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. 823-10-1 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 ;

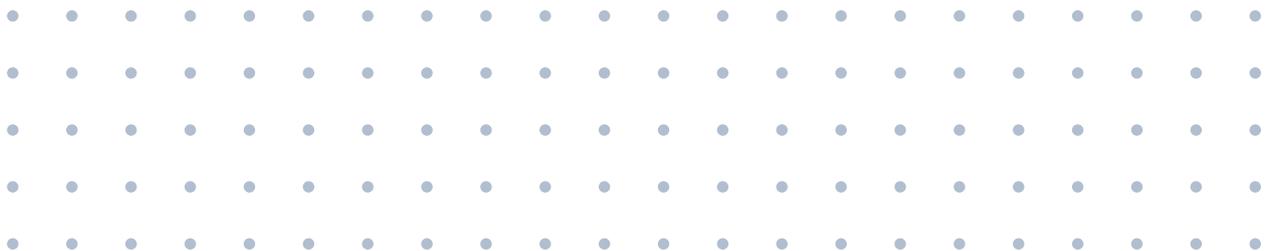
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la 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 29 mai 2020
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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 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 AEW CILOGER

L'article 17 des statuts de votre société fixe la rémunération de la Société de gestion. Pour les fonctions ci-après, la Société de gestion reçoit :

- une commission de souscription représentant 8,00 % hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la

constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux ; aucune charge n'a été comptabilisée à ce titre en 2019 ;

- une commission de gestion, fixée à 10,00 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour l'administration et la gestion du patrimoine. Au titre de l'exercice 2019, cette commission s'élève à 797 792,28 €.

Paris-La Défense, le 29 mai 2020

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 7 JUILLET 2020

I ORDRE DU JOUR

1. Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019
2. Affectation du résultat
3. Approbation des conventions réglementées
4. Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice
5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice
6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice
7. Quitus à donner à la Société de gestion
8. Nomination des membres du Conseil de surveillance
9. Pouvoirs aux fins de formalités

I LES RÉOLUTIONS

I PREMIÈRE RÉOLUTION

Après avoir entendu le rapport de la Société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée générale approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 tels qu'ils ont été présentés.

I DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 3 692 804,95 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 338 265,61 €, forme un résultat distribuable de 4 031 070,56 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

À la distribution d'un dividende, une somme de : 3 674 779,20 €

Au report à nouveau, une somme de : 356 291,36 €

I TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, 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.

I QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 138 821 972 €, soit 543,99 € pour une part.

I CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 137 578 826 €, soit 539,12 € pour une part.

I SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 163 142 507 €, soit 639,29 € pour une part.

I SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

I HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 8 postes) décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, les 8 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

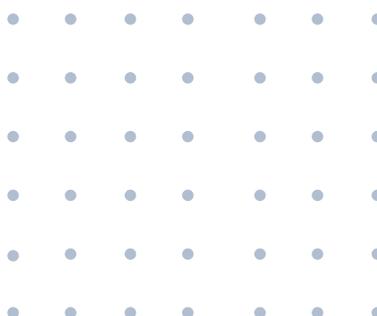
CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
M. Jean-Pierre BARBELIN ^(R)			
M. Serge BLANC ^(R)			
M. Christian BOUTHIE ^(R)			
M. Jean-Luc BRONSART ^(R)			
M. Stéphane CUBER ^(R)			
M. Guillaume DELBECQ ^(C)			
Mme Marie-José DUTEURTRE ^(R)			
M. Christian FORÊT ^(C)			
M. Éric FREUDENREICH ^(R)			
M. Bernard GOMEZ RUIZ ^(R)			
M. Georges PUPIER ^(C)			
M. Aurélien ROL ^(C)			

(R) : Candidat en renouvellement - (C) : Nouvelle candidature

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

I NEUVIÈME RÉOLUTION

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.



CILOGER HABITAT 2

Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 127 596 500 €
528 234 420 RCS 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
Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 €
329 255 046 RCS PARIS
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 "Directive européenne AIFM"

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 Paris
service-clients@eu.aew.com
Tél. : 01 78 40 33 03

www.aewciloger.com

Signatory of:

