

RAPPORT ANNUEL 2018

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 €
Siège social : 22, rue du Docteur
Lancereaux - 75008 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 « AIFM »

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 Stéphane CUBER

Monsieur Éric FREUDENREICH

Monsieur Bernard GOMEZ RUIZ

Monsieur Didier THOMAS

COMMISSAIRES AUX COMPTES

DELOITTE ET ASSOCIÉS,

représentée par

Monsieur Sylvain GIRAUD et

Madame Virginie GAITTE

EXPERT EXTERNE

EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

FONCIER EXPERTISE

SOMMAIRE

ÉDITORIAL	4
RAPPORT DE GESTION	
Chiffres clés au 31 décembre 2018	6
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	10
Le marché des parts	11
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE	
Les comptes	13
L'annexe aux comptes annuels	16
LES AUTRES INFORMATIONS	
L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	21
Non application des dispositions issues de la transposition de la « Directive AIFM »	21
ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ AEW CILOGER	22
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	23
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 13 JUIN 2019	
Ordre du jour	26
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 2018.

Les conditions de crédit encore avantageuses du 4^e trimestre 2018 (1,4 % en moyenne sur 20 ans) n'ont pas empêché un ralentissement des transactions au cours de cette période. La dégradation du moral des ménages, conséquence directe des incertitudes économiques, politiques et sociales des dernières semaines de l'année a impacté négativement la demande de crédit immobilier.

Toutefois, 2018 a généré 970 000 ventes, contre 968 000 en 2017, année qualifiée d'exceptionnelle par de nombreux professionnels du secteur.

Parallèlement, les prix de l'immobilier résidentiel ont encore augmenté en moyenne en France de 3,2 %, avec une évolution plus marquée en Île-de-France (4 %) qu'en province.

Ces chiffres positifs ne doivent pas faire oublier la persistance des disparités entre Paris, la région parisienne et le reste de la France, et la réalité de marchés plus difficiles en régions voire sur certains marchés franciliens. À noter que la toute fin de l'année a été marquée par une stabilisation voire un fléchissement des prix selon les régions.

Le résidentiel représente un choix de diversification d'actifs pour les investisseurs ayant une logique long terme et cherchant des rendements moins corrélés avec les cycles économiques.

Selon l'observatoire Clameur, l'activité du marché locatif, en dépit d'une hausse notable durant toute l'année 2018, n'a toujours pas retrouvé son rythme de la première moitié des années 2000.

Toutefois, symbole d'une reprise du marché, le taux de mobilité résidentielle a de nouveau atteint, courant 2018, un point haut à 30,2 %, proche des pics de 2003 (31,1 %) et 2015 (30,8 %). Cela peut être un indicateur que les efforts entrepris pour favoriser la relance de l'accession à la propriété et de l'investissement locatif privé ont commencé à porter leurs fruits.

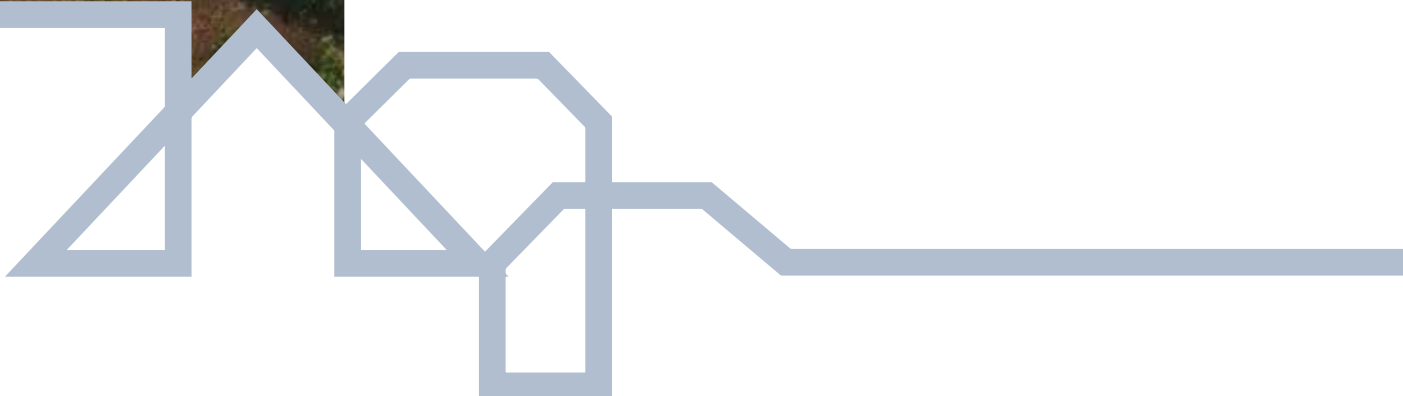
La progression des loyers de marché en 2018, estimée à +1,4 %, est restée inférieure à l'inflation. En moyenne, depuis 2007 les loyers de marché n'ont progressé que de 1 % par an, contre +1,2 % pour l'inflation. Entre 1998 et 2010, l'augmentation était de 5 % en moyenne chaque année.

Par ailleurs, les baisses de loyers entre deux locataires ne cessent de se poursuivre, et pas seulement sur des localisations concernées par l'encadrement des loyers : -0,3 % en 2018, soit -0,6 % en moyenne depuis 2014.

Rien que pour l'année écoulée cela aura eu comme conséquence une perte de pouvoir d'achat estimée à 2,5 % pour les investisseurs.

Ainsi, si l'on observe les 20 premières villes les plus peuplées de l'hexagone, les loyers se sont contractés ou ont augmenté moins vite que l'inflation dans 70 % d'entre elles depuis 2013.

À noter que depuis 2013, les loyers des logements de 2 pièces et moins (56 % du parc) n'ont pas augmenté plus rapidement que ceux des 3 et 4 pièces (de l'ordre de +0,5 % par an).



2019 devrait être marquée par l'application de la loi Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite loi ELAN).

Ce dispositif aura des conséquences en matière de mobilité des locataires par l'intermédiaire de mesures telles que notamment l'instauration d'un encaissement des loyers optionnel mis en œuvre par le préfet, ou la création d'un bail mobilité meublé sur une durée de 1 à 10 mois.

Parallèlement, cette loi devrait également influencer sur l'offre de logements en simplifiant les règles d'urbanisme en vue d'accélérer les procédures de constructions.

Si l'attractivité des SCPI a persisté en 2018, la collecte est revenue vers des niveaux plus standards. La collecte nette des SCPI s'est en effet nettement contractée de 20 % en 2018, après une année 2017 hors norme et une collecte nette record à 6,3 Mds€. Ce n'est pas tant l'intérêt des investisseurs qui est majoritairement en cause, la collecte 2018 s'élevant à un montant encore très conséquent de 5,1 Mds€, mais plutôt la volonté des gérants, dont AEW CILOGER, de la maîtriser.

Les SCPI de bureaux avec 2,7 Mds€, dominant encore largement la collecte (53 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1 Md€ (21 %), les SCPI spécialisées pour 813 M€ (16 %), et les SCPI de commerces pour 381 M€ (7,5 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 132 M€ (-34 % par rapport à 2017).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2018 atteint 55,4 Mds€, en augmentation de 10 % par rapport au 31 décembre 2017.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2,1 Mds€ en 2018 après 4 Mds€ en 2017, et qui représentent désormais une capitalisation de 15 Mds€ (+16 %).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse 70 Mds€.

Concernant CILOGER HABITAT 2 :

■ Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2018 font ressortir une valorisation de près de 138 M€, en augmentation globale de 1,23 % par rapport à 2017. Depuis 2015, année de la première expertise en bloc de l'intégralité du patrimoine, son estimation hors droits est en progression de 2 %. Si bien que la valeur d'expertise totale hors droits du patrimoine est très proche de son prix de revient

■ En 2018, troisième année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, le montant des loyers facturés a diminué légèrement de 0,8 %. Le taux de rotation des locataires s'établit à 20 % (23 % en 2017). Ainsi, 100 congés ont été réceptionnés durant l'année, et 113 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2018, 13 logements sont à relouer contre 27 en début d'année. Conséquence de la gestion d'un patrimoine locatif en mouvement, la provision pour créances douteuses a été renforcée de 96 K€.

■ À la clôture de l'exercice, le taux d'occupation financier est de 96,63 % contre 95,98 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 95 % sur l'exercice (96,37 % en 2017).

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure satisfaisant à 92,21 % (99,45 % en 2017).

■ Le résultat de l'exercice 2018, soit 13,77 € par part, diminue de 9 % par rapport à 2017. Quelques années après la livraison des immeubles et la signature des premiers baux, l'exploitation est en effet impactée par la fin de l'exonération des taxes foncières, des provisions et des charges d'entretien relatives à la gestion usuelle d'un patrimoine locatif en mouvement.

Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 14,85 € par part (15 € en 2017).

Le taux de distribution 2018 calculé sur le prix de souscription est de 2,48 %, 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. Un associé bénéficie donc de la réduction d'impôt par part de 150 € (souscription en 2010) ou 132 € (souscription en 2011) répartie sur 9 ans à compter de son année de souscription.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur général délégué
d'AEW Ciloger

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

DATE DE CRÉATION

28 octobre 2010

TERME STATUTAIRE

3 novembre 2024

CAPITAUX COLLECTÉS

153 115 800 €

VALEUR DE RÉALISATION

138 670 800 €
(soit 543,40 € par part)

REVENU BRUT DISTRIBUÉ

PAR PART
14,85 €

NOMBRE D'ASSOCIÉS

2 936

NOMBRE DE PARTS

255 193

PATRIMOINE

488 logements

DATE DE LOCATION

DU DERNIER APPARTEMENT

16 janvier 2016

FIN DE L'ENGAGEMENT

DE CONSERVATION DES PARTS

16 janvier 2025

GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2018/2017
VALEUR COMPTABLE		
138 803 946 €	543,92 €	-0,20 %
VALEUR VÉNALE / EXPERTISE		
137 990 000 €	540,73 €	1,23 %
VALEUR DE RÉALISATION		
138 670 800 €	543,40 €	1,02 %
VALEUR DE RECONSTITUTION		
163 929 326 €	642,37 €	1,03 %



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

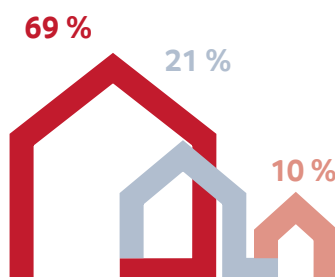
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

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



ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)

94 470 000 €

PROVINCE

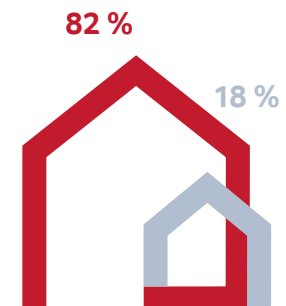
29 180 000 €

PARIS

14 340 000 €

TOTAL 137 990 000 €

EN % DE LA VALEUR VÉNALE



ZONE A/ABIS « SCCELLIER BBC »

113 400 000 €

ZONE B1 « SCCELLIER BBC »

24 590 000 €

TOTAL 137 990 000 €

L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2017	DURANT L'ANNÉE 2018	TOTAL AU 31/12/2018
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.

VALEUR SIGNIFICATIVE DU PATRIMOINE

La Société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné pour cinq exercices sociaux par l'Assemblée générale du 16 juin 2014, 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)	137 990 000 €

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES	138 123 146 €	-	-
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	-	-	-
AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS	680 800 €	680 800 €	680 800 €
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS	-	137 990 000 €	-
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS	-	-	147 511 310 €
COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE	-	-	15 737 215 €
TOTAL GLOBAL	138 803 946 €	138 670 800 €	163 929 326 €
NOMBRE DE PARTS	255 193	255 193	255 193
TOTAL RAMENÉ À UNE PART	543,92 €	543,40 €	642,37 €

La valeur de reconstitution s'établit à 642,37 € par part, supérieure de 7 % au prix de souscription de 600 € en vigueur durant les augmentations de capital.

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2018	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2018	ÉCART EXPERTISE / PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2018	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2017	VARIATION HORS DROITS 2018/2017
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	94 906 657 €	94 470 000 €	-0,46 %	100 988 430 €	93 300 000 €	1,25 %
PARIS	13 625 929 €	14 340 000 €	5,24 %	15 329 460 €	14 010 000 €	2,36 %
PROVINCE	29 590 560 €	29 180 000 €	-1,39 %	31 193 420 €	29 010 000 €	0,59 %
TOTAUX	138 123 146 €	137 990 000 €	-0,10 %	147 511 310 €	136 320 000 €	1,23 %

Au 31 décembre 2018, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 137 990 000 €. Globalement, l'évaluation hors droits du patrimoine enregistre une progression de 1,23 %.

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 très proche de son prix de revient (-0,10 %).

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 6,8 % 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 2 %.



LA GESTION IMMOBILIÈRE

En 2018, troisième année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, le montant des loyers facturés a diminué légèrement de 0,8 %. Le taux de rotation des locataires s'établit à 20 % (23 % en 2017). Ainsi, 100 congés ont été réceptionnés durant l'année, et 113 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2018, 13 logements sont à relouer contre 27 en début d'année. Conséquence de la gestion d'un patrimoine locatif en mouvement, la provision pour créances douteuses a été renforcée de 96 K€.

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.

100 logements de CILOGER HABITAT 2 ont été libérés durant l'année 2018, et 113 ont été reloués (dont 32 au 4^e trimestre). Au total, au 31 décembre 2018, 13 logements sont à relouer, contre 27 en début d'année. Le taux de

rotation annuel des locataires, à 20 %, diminue de pratiquement 3 points par rapport à 2017.

Les travaux correctifs ont été effectués sur les appartements qui étaient sinistrés en fin d'année 2017 (dégâts des eaux). Ils ont pu être remis à la location durant l'exercice.

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.

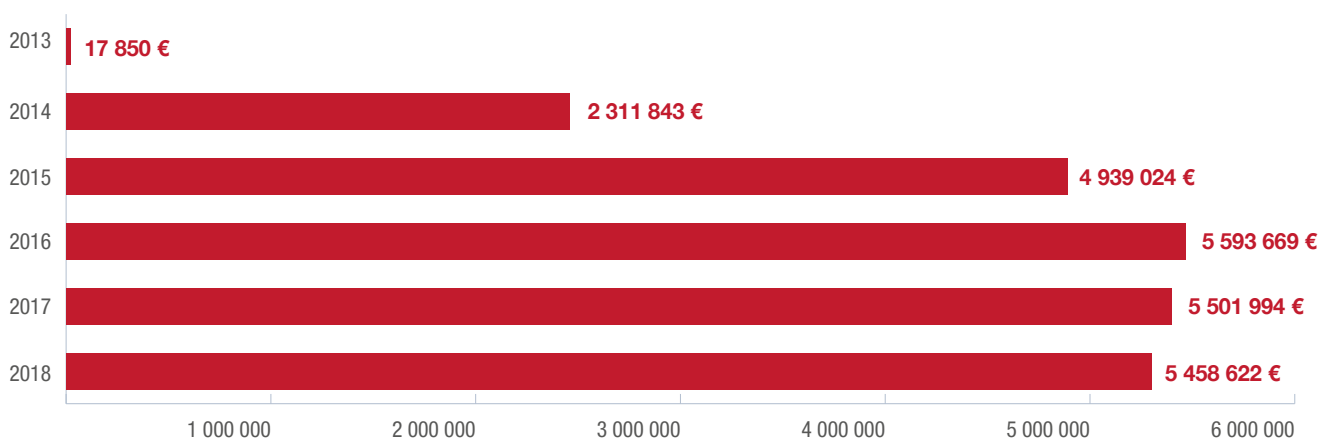
Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation physique s'élève à 96,86 % contre 94,87 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 95,46 % sur l'exercice, (96,07 % en 2017).

Toujours au 31 décembre 2018, le taux d'occupation financier est de 96,63 % contre 95,98 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 95 % sur l'exercice (96,37 % en 2017).

Les loyers facturés sur l'exercice 2018 s'établissent à 5 458 622 € (5 501 994 € en 2017) en légère diminution de 0,8 %. Ils sont inférieurs de 1 % à la moyenne des loyers facturés sur 3 ans (2016 à 2018).

Compte tenu des dernières réceptions de logements effectuées en 2015, l'exercice 2018 est le troisième exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine.

ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS SUR 6 ANS



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure satisfaisant à 92,21 % (98,88 % en 2017).

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 global de 112 438 € (0,44 € par part).

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 2,8 mois (1,7 en 2017).

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 2018 pour atteindre en cumulé la somme de 168 799 € couvrant 173 dossiers locatifs (locataires présents ou partis).

Cette provision s'est accrue de 96 337 € comparée à celle du 31 décembre 2017. Ce montant recouvre essentiellement les redevances de charges facturées aux locataires partis.

10 dossiers locatifs sont en contentieux pour une créance globale de 81 840 € provisionnée intégralement en créances douteuses.

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 fonciers, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Au 31 décembre 2018, 249 baux en cours, représentant 49 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 84 295 €, soit 1,54 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 26 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 106 701 €.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2018, soit 13,77 € par part, diminue de 9 % par rapport à 2017. Quelques années après la livraison des immeubles et la signature des premiers baux, l'exploitation est en effet impactée par la fin de l'exonération des taxes foncières, des provisions et des charges d'entretien relatives à la gestion usuelle d'un patrimoine locatif en mouvement. Toutefois, le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 14,85 € par part, soit un taux de distribution 2018 calculé sur le prix de souscription de 2,48 %, 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 3 515 056 €, en régression de 9 % (332 K€ en valeur absolue) par rapport à l'exercice précédent, principalement du fait de l'augmentation des charges immobilières (+406 K€ en valeur absolue).

Cette hausse des charges trouve principalement son origine dans l'augmentation du poste « impôts et

taxes non récupérables » pour +144 K€ (fin de l'exonération progressive des taxes foncières), dans les provisions passées pour faire face aux créances de loyers douteuses (+81 K€ par rapport à 2017), et dans les charges d'entretien du patrimoine (+46 K€ par rapport à 2017).

Les revenus financiers sont inexistant dans un contexte de taux de placements sécurisés très faibles voire négatifs.

Le revenu courant mis en distribution au titre des trois premiers trimestres de l'exercice est resté inchangé par rapport au 4^e trimestre 2016, à 3,75 € par part. À compter du 4^e trimestre de l'exercice, il a été ajusté à 3,60 € par part.

Au total, le revenu distribué en 2018, s'élève à 14,85 €, en diminution de 1 % par rapport à l'exercice précédent. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 13,77 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 1,08 € par part (7,3 % du montant distribué).

Au 31 décembre 2018, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation

de l'Assemblée générale ordinaire, à 338 266 €, soit 1,33 € 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 2018, calculée par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2018, est de 2,48 %.

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. À compter de l'année de sa souscription à CILOGER HABITAT 2, un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt de :

- 150 € par part répartie sur 9 ans, si la part a été souscrite en 2010,
- 132 € par part répartie sur 9 ans, si la part a été souscrite en 2011.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2014	2015	2016	2017	2018
PRIX ACQUÉREUR AU 1^{ER} JANVIER	400 €	419,52 €	419,52 €	405 €	378,67 €
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ①	4,80 €	13,50 €	14,55 €	15 €	14,85 €
PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ②	407,54 €	419,52 €	411,58 €	399,51 €	399,47 €
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ③	1,18 %	3,22 %	3,54 %	3,75 %	3,72 %
TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ④	0,80 %	2,25 %	2,43 %	2,50 %	2,48 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	0,45 €	1,59 €	2,32 €	2,40 €	1,33 €

① Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

② Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions).

③ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

④ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix de souscription de l'augmentation de capital (600 €/part).

LE MARCHÉ DES PARTS

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

	AU 31/12/2014	AU 31/12/2015	AU 31/12/2016	AU 31/12/2017	AU 31/12/2018
OPÉRATIONS	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée	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 €

	2014	2015	2016	2017	2018
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	2 898	2 907	2 915	2 924	2 936
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 €	419,52 €	405 €	378,67 €	397,44 €

① Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital est réparti entre 2 936 associés, composés à hauteur de 99,4 % de personnes physiques et de 0,6 % 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. 143 parts ont été échangées durant l'année pour un montant total de 57 124 €. Le dernier prix d'exécution présente une décote de 34 % par rapport à la valeur de réalisation.

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 ne reflète pas 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.

143 parts ont été échangées lors des quatre confrontations trimestrielles de l'année pour un montant total de 57 124 €.

Le prix d'exécution fixé lors de la dernière confrontation de l'année s'établit à 360 € (soit un prix acheteur de 397,44 €), en augmentation de 5 % par rapport au dernier prix de l'exercice 2017. Il enregistre une forte décote (-34 %) par rapport à la valeur de réalisation de la société (543,40 €).

Au 31 décembre 2018, 105 parts sont 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.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	2014	2015	2016	2017	2018
NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	68	57	151	226	143
% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1^{ER} JANVIER	0,03 %	0,02 %	0,06 %	0,09 %	0,06 %
DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS ^①	202	0	207	55	105
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, HT	1 463 €	2 100 €	3 050 €	5 713 €	2 436 €

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



LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2018	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2018	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2017	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2017
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	138 123 146 €	137 990 000 €	138 123 146 €	136 320 000 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	138 123 146 €	137 990 000 €	138 123 146 €	136 320 000 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
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 €	87 784 €	87 784 €
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	318 554 €	318 554 €	145 399 €	145 399 €
AUTRES CRÉANCES	6 133 987 €	6 133 987 €	4 810 055 €	4 810 055 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-168 799 €	-168 799 €	-72 462 €	-72 462 €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	1 420 149 €	1 420 149 €	1 562 096 €	1 562 096 €
TOTAL III	7 812 066 €	7 812 066 €	6 532 871 €	6 532 871 €
PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
DETTES FINANCIÈRES	-497 558 €	-497 558 €	-491 929 €	-491 929 €
DETTES D'EXPLOITATION	-6 633 708 €	-6 633 708 €	-5 085 582 €	-5 085 582 €
DETTES DIVERSES	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL IV	-7 131 265 €	-7 131 265 €	-5 577 511 €	-5 577 511 €
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)	138 803 946 €		139 078 506 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ①		138 670 800 €		137 275 360 €

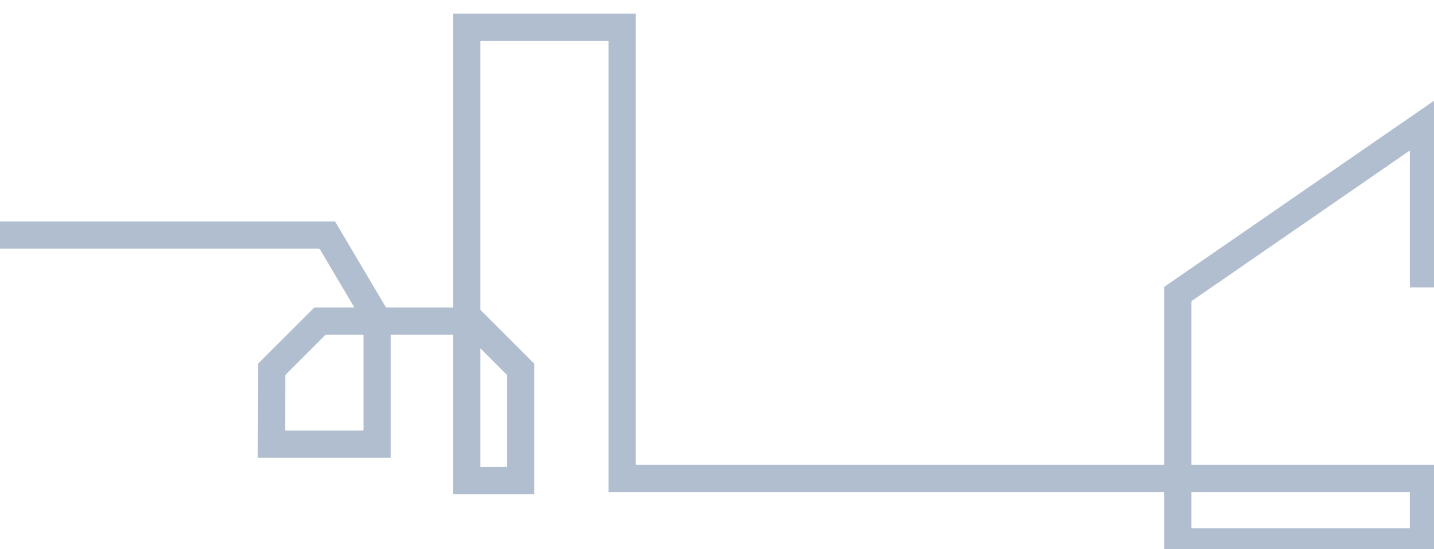
① Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 109 de la partie législative du code monétaire et financier

* Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2018

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2017	AFFECTATION RÉSULTAT 2017	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2018
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 DISTRIBUTABLE				
	0 €			0 €
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
	0 €		0 €	0 €
RÉSERVES				
	0 €		0 €	0 €
REPORT À NOUVEAU				
	593 206 €	19 619 €	0 €	612 825 €
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION				
	0 €	0 €	0 €	0 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	3 847 514 €	-3 847 514 €	3 515 056 €	3 515 056 €
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ①	-3 827 895 €	3 827 895 €	-3 789 616 €	-3 789 616 €
TOTAL GÉNÉRAL	139 078 506 €	0 €	-274 560 €	138 803 946 €

① Y compris l'acompte versé en janvier 2019



LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018

	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
ÉTAT DU PATRIMOINE	31/12/2018	31/12/2017
PLACEMENTS IMMOBILIERS		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
LOYERS	5 458 622 €	5 501 994 €
CHARGES FACTURÉES	753 409 €	612 055 €
PRODUIT DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	0 €	0 €
PRODUITS ANNEXES	2 825 €	35 661 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	18 105 €	18 124 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	0 €	0 €
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	6 232 960 €	6 167 834 €
CHARGES IMMOBILIÈRES		
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	-753 409 €	-612 055 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-112 438 €	-66 515 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-959 076 €	-820 745 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-114 442 €	-33 429 €
TOTAL II (CHARGES IMMOBILIÈRES)	-1 939 365 €	-1 532 744 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	4 293 595 €	4 635 089 €
PRODUITS D'EXPLOITATION		
REPRISE D'AMORTISSEMENT D'EXPLOITATION	0 €	0 €
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	-728 060 €	-731 272 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-36 825 €	-41 303 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-15 000 €	-15 000 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-779 885 €	-787 575 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-779 885 €	-787 575 €
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	0 €	0 €
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
DÉPRÉCIATIONS	0 €	0 €
TOTAL II (CHARGES FINANCIÈRES)	0 €	0 €
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	0 €	0 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 346 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
TOTAL I (PRODUITS EXCEPTIONNELS)	1 346 €	0 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
TOTAL II (CHARGES EXCEPTIONNELLES)	0 €	0 €
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	1 346 €	0 €
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	3 515 056 €	3 847 514 €

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 5 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 5 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 % toutes taxes comprises (10 % hors taxes) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

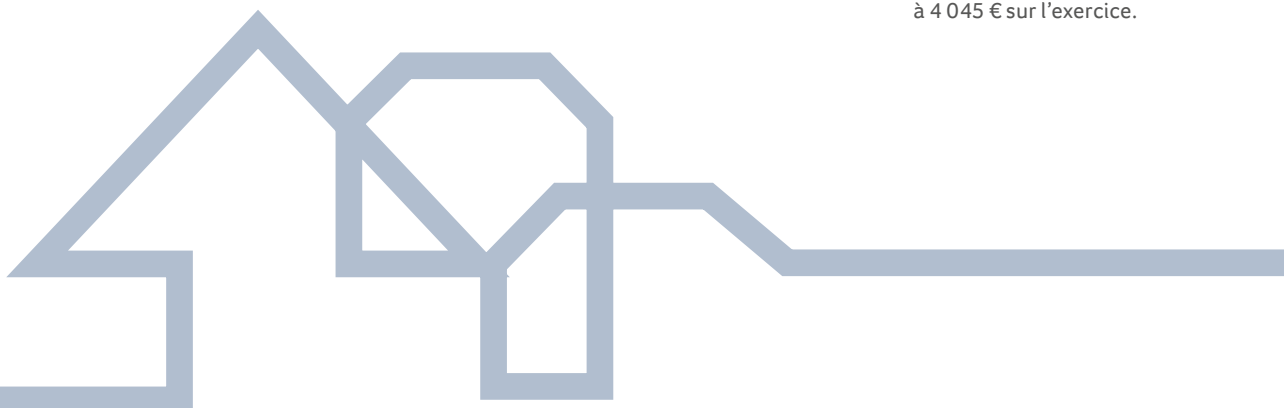
Locataires : une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain.

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 4 045 € sur l'exercice.



IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2018

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 2018

	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	87 784 €			108 176 €
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS	87 784 €	20 392 €	0 €	108 176 €
TOTAL	87 784 €	20 392 €	0 €	108 176 €

Liste des immobilisations au 31 décembre 2018

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 au 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	LOCALISATION ET ZONAGE « SCELLIER » ^①	TYPE ^②	SURFACES TOTALES EN M ²	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2018	PRIX DE REVIENT 2017
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) 7 bis, rue de Bretagne	IDF - A BIS	AP	791	14	21/05/2012	02/10/2013	5 514 825 €		5 514 825 €	5 514 825 €

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « SCELLIER » ①	TYPE ②	SURFACES TOTALES EN M ²	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2018	PRIX DE REVIENT 2017
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 €
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 - B1: Zones Scellier

② Ap: Appartements M: Maisons

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2018

CRÉANCES	31/12/2018	31/12/2017	DETTES	31/12/2018	31/12/2017
CRÉANCES LOCATAIRES	318 554 €	145 399 €	EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €	INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €	DÉPÔTS REÇUS	497 558 €	491 929 €
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	318 554 €	145 399 €	DETTES FINANCIÈRES	497 558 €	491 929 €
CRÉANCES FISCALES	0 €	0 €	LOCATAIRES CRÉDITEURS	68 599 €	37 432 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	0 €	0 €	PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
SYNDICS	6 104 158 €	4 802 102 €	GÉRANTS	0 €	0 €
AUTRES DÉBITEURS	29 829 €	7 953 €	FOURNISSEURS	2 793 268 €	2 071 945 €
AUTRES CRÉANCES	6 133 987 €	4 810 055 €	DETTES FISCALES	1 371 €	361 €
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-168 799 €	-72 462 €	AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	2 782 113 €	1 987 742 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-168 799 €	-72 462 €	ASSOCIÉS	988 357 €	988 102 €
TOTAL GÉNÉRAL	6 283 741 €	4 882 992 €	DETTES D'EXPLOITATION	6 633 708 €	5 085 582 €
			TOTAL GÉNÉRAL	7 131 265 €	5 577 511 €

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2018

PROVISIONS	AU 31/12/2017	PASSAGE DE PGR EN PGE	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2018
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS						
GROSSES RÉPARATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	72 462 €	0 €	114 442 €	18 105 €	0 €	168 799 €
TOTAL	72 462 €	0 €	114 442 €	18 105 €	0 €	168 799 €

VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2018

	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES	432 249 €	288 092 €
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION ①	-	27 471 €
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	61 410 €	52 021 €
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	112 438 €	66 515 €
CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	465 417 €	453 160 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRECOURABLES	-	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 071 515 €	887 260 €
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	-	-
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	600 085 €	521 226 €
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	153 324 €	90 829 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	753 409 €	612 055 €

	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	10 088 €	9 653 €
HONORAIRES NOTAIRES	0 €	-
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	-	-
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION		
COTISATIONS	1 395 €	1 224 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
FRAIS DE CESSION DES IMMEUBLES	-	-
AUTRES FRAIS	25 342 €	30 427 €
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE	-	-
IMPÔT SUR LES REVENUS BELGES	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	36 825 €	41 303 €
VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	15 000 €	15 000 €
CHARGES DIVERSES	-	-
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	15 000 €	15 000 €
VENTILATION DES COMMISSIONS		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	728 060 €	731 272 €
COMMISSIONS GESTION ADMINISTRATIVE	-	-
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	-	-
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS	728 060 €	731 272 €

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2018

	31/12/2018	31/12/2017
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	364 158 €	182 340 €

LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2014	% DU TOTAL DES REVENUS	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2018	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	7,96 €	94,73 %	19,35 €	97,08 %	21,93 €	99,99 %	21,70 €	100 %	21,40 €	99,98 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	0,36 €	4,25 %	0,04 €	0,20 %	0 €	0,01 %	0 €	0 %	0 €	0 %
PRODUITS DIVERS	0,09 €	1,02 %	0,54 €	2,72 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0,01 €	0,02 %
TOTAL	8,41 €	100 %	19,94 €	100 %	21,93 €	100 %	21,70 €	100 %	21,41 €	100 %
CHARGES										
COMMISSIONS DE GESTION	1,09 €	12,93 %	2,54 €	12,76 %	2,91 €	13,25 %	2,87 €	13,21 %	2,85 €	13,33 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	0,22 €	2,56 %	0,22 €	1,10 %	0,22 €	1,02 %	0,22 €	1,01 %	0,20 €	0,94 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	0 €	0 %	0,03 €	0,16 %	0,16 €	0,71 %	0,26 €	1,20 %	0,44 €	2,05 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	1,99 €	23,65 %	2,45 €	12,27 %	3,20 €	14,58 %	3,22 €	14,82 %	3,76 €	17,56 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	3,29 €	39,14 %	5,24 €	26,28 %	6,48 €	29,56 %	6,56 €	30,24 %	7,25 €	33,88 %
AMORTISSEMENTS NETS										
PATRIMOINE	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
PROVISIONS NETTES										
POUR TRAVAUX	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0 €	0 %	0,06 €	0,28 %	0,17 €	0,77 %	0,06 €	0,28 %	0,38 €	1,76 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	0 €	0 %	0,06 €	0,28 %	0,17 €	0,77 %	0,06 €	0,28 %	0,38 €	1,76 %
TOTAL DES CHARGES	3,29 €	39,14 %	5,30 €	26,57 %	6,65 €	30,32 %	6,62 €	30,52 %	7,64 €	35,64 %
RÉSULTAT COURANT	5,12 €	60,86 %	14,64 €	73,43 %	15,28 €	69,68 %	15,08 €	69,48 %	13,77 €	64,31 %
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	0,32 €	3,75 %	1,14 €	5,72 %	0,73 €	3,34 %	0,08 €	0,36 %	-1,08 €	-5,06 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	4,80 €	57,11 %	13,50 €	67,71 %	14,55 €	66,34 %	15 €	69,12 %	14,85 €	69,37 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	4,63 €	55,08 %	13,49 €	67,66 %	14,55 €	66,34 %	15 €	69,12 %	14,85 €	69,37 %

NON APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA « DIRECTIVE 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 AIFM », les Sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont qualifiées par la loi de fonds d'investissement alternatifs (« FIA »).

Au cas présent, la SCPI CILOGER HABITAT 2 n'est cependant pas soumise aux règles issues de la « Directive 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 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 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 de 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 contrôle repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des 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'autocontrôle 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 2018.

Depuis le début de l'exercice 2018, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et novembre 2018, mars 2019) 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 13 mars 2019, 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 2018 font ressortir une valorisation de près de 138 M€, en augmentation de 1,2 % par rapport à l'année 2017.

Perspective encourageante, même si les trois-quarts de notre patrimoine ont été livrés au cours des années 2014 et 2015, sa valeur vénale (ou de revente) est pratiquement égale à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements (-0,1 %).

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.

À l'heure actuelle, et même si la liquidation de notre SCPI est encore 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 2018 avoisine 543 € pour un prix de souscription à l'origine de 600 €.

Ce montant de 543 € est toutefois égal 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, 100 logements se sont libérés et 113 ont été reloués. Au 31 décembre 2018, le nombre d'appartements loués est de 475 sur 488, soit 97 % du nombre de logements, chiffre en augmentation par rapport à la fin de l'année 2017 (94,5 %).

En « vitesse de croisière », le taux de rotation des locataires de notre SCPI est toujours contenu, à 20 % (23 % en 2017), et se situe en deçà des standards du marché.

Le taux d'occupation financier est en moyenne de 95 % sur l'exercice (96,37 % en 2017) et est très satisfaisant. On peut toutefois noter un léger fléchissement de 40 K€ des loyers facturés en 2018 qui s'établissent à 5 458 622 €.

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 249 dossiers locataires représentant 49 % du potentiel locatif de notre SCPI. Durant l'année, 26 dossiers représentant 106 701 € ont été déclarés en sinistres à l'assureur (pour des cotisations de 84 295 €).

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 169 K€, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc, la distribution.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE ET DISTRIBUTION

Pour son huitième exercice social, notre SCPI dégage un résultat de 3 515 056 €, soit 13,77 € part, en diminution de 9 % par rapport à 2017 principalement du fait de la fin attendue de l'exonération progressive des taxes foncières qui a pesé pour 144 K€, et de l'augmentation de la provision pour créances douteuses qui a pesé pour 81 K€. Ce dernier point n'est toutefois pas atypique dans l'exploitation d'une SCPI quelques années après la signature des premiers baux et les départs des locataires.

En valeur absolue cela représente un résultat inférieur de 332 K€ à celui de 2017.

Cependant, le revenu distribué 2018, soit 14,85 € par part, n'est que légèrement inférieur à celui de 2017 (15 €), et reste supérieur à ceux des années antérieures.

Le report à nouveau (réserves) représente 1,33 € 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 2,48 %, taux 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 CIOGER HABITAT 2 bénéficie d'une réduction d'impôt égale à 25 % du montant de sa souscription répartie sur 9 années s'il a souscrit en 2010, et de 22 % du montant de sa souscription répartie sur 9 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.

MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, 143 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé pour un montant total de 57 124 €.

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 €, largement inférieur à la valeur de réalisation qui est de 543,40 € par part (-34 %).

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 9 ans. Pour éviter un redressement fiscal, l'engagement est effectif jusqu'au 16 janvier 2025.

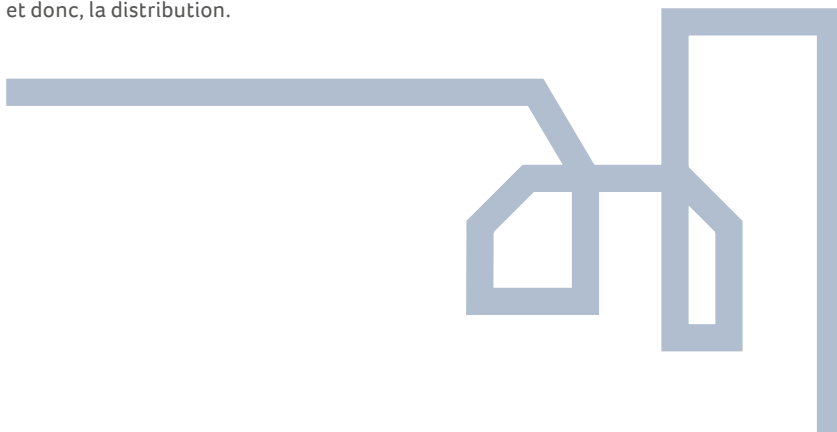
Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

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



LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

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 SCPI CILOGER HABITAT 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société 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 2018 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 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 « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur vénale. 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.

VÉRIFICATION SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 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 ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 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 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 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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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.

Fait à Paris-La Défense,
le 15 mai 2019

Sylvain GIRAUD
Virginie GAITTE

Les Commissaires aux comptes
Deloitte & Associés



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

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 estimé 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 % 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 2018.
- Une commission de gestion, fixée à 10 % 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 2018, cette commission s'élève à 728 060 €.

Fait à Paris-La Défense,
le 15 mai 2019

Sylvain GIRAUD
Virginie GAITTE

Les Commissaires aux comptes
Deloitte & Associés



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 13 JUIN 2019

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 2018
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. Indemnisation des membres du Conseil de surveillance
9. Nomination des membres du Conseil de surveillance
10. Nomination de l'expert immobilier
11. Pouvoirs aux fins de formalités

LES RÉOLUTIONS

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 2018 tels qu'ils ont été présentés.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 3 515 056,24 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 612 825,42 €, forme un résultat distribuable de 4 127 881,66 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- À la distribution d'un dividende, une somme de : 3 789 616,05 €
- Au report à nouveau, une somme de : 338 265,61 €.

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.

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 138 803 946 €, soit 543,92 € pour une part.

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 138 670 800 €, soit 543,40 € pour une part.

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 163 929 326 €, soit 642,37 € pour une part.

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 2018.

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

HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, décide de fixer la somme annuelle allouée aux membres du Conseil de surveillance, en rémunération de leurs activités, à 22 500 € à compter de l'exercice 2019.

NEUVIÈME 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 3 postes) décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de 3 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 2021, les 3 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
M. Patrick BETTIN ^(C)			
M. Bernard BOURDEL ^(C)			
M. Guillaume DELBECQ ^(C)			
M. Patricia GRISOT ^(C)			
M. Hélène KARSENTY ^(C)			
M. Patrick KONTZ ^(C)			
M. Sandrine KONTZ ^(C)			
M. Georges PUIER ^(C)			
M. Aurélien ROL ^(C)			
M. Patrick SAMAMA ^(C)			
M. Stéphane TADYSZAK ^(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.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, nomme BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France en qualité d'expert immobilier. Son mandat d'une durée de 5 ans, prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2023.

ONZIÈME 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
Agrément AMF n° GP 07000043
en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE
dite « AIFM »

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

Signatory of:

