



RAPPORT ANNUEL 2021



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

SCPI RÉSIDENTIEL
DE TYPE SCELLIER BBC

— CILOGER
HABITAT 2

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la
directive 2011/61/UE dite AIFM
329 255 046 RCS PARIS

SIÈGE SOCIAL

22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI CILOGER HABITAT 2

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Jean-Luc BRONSART

Vice-présidents : Monsieur Patrick KONTZ

MEMBRES DU CONSEIL :

Madame Marie-José DUTEURTRE

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

Monsieur Serge BLANC

Monsieur Bernard BOURDEL

Monsieur Stéphane CUBER

Monsieur Christian FORET

Monsieur Éric FREUDENREICH

Monsieur Bernard GOMEZ RUIZ

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

04 RAPPORT DE GESTION

- Éditorial
- Chiffres clefs au 31 décembre 2021
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

14 COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

27 LES AUTRES INFORMATIONS

- Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM
- Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)

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

29 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

32 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

- Le rapport sur les comptes annuels
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées

34 L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 28 JUIN 2022

- Ordre du jour
- Les résolutions

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 2021.

— L'année 2021, encore largement marquée par la crise sanitaire, n'a pas empêché le marché immobilier résidentiel ancien de faire preuve d'un beau dynamisme : le nombre de transactions s'est établi proche de 1,2 million, supérieur à 2019, année du précédent record (1,1 million).

Conséquence des nouvelles attentes des acquéreurs en terme de cadre de vie, motivées par les confinements et le télétravail, le marché a été soutenu par les villes moyennes et les zones péri-urbaines et rurales, dont certaines ont enregistré des variations de prix de l'ordre de 7% à 8%. C'est globalement deux fois plus que les grandes métropoles (4%). Paris échappe à cette tendance, avec des prix en contraction de 1,6%.

Autre conséquence du besoin d'espace ou de « verdure », la hausse du prix du m² est nationalement plus appuyée pour les maisons (9%) que pour les appartements (5%), avec des croissances à deux chiffres dans certaines villes moyennes. Ainsi, si les prix parisiens fléchissent, ceux de la grande couronne se sont appréciés de 4% pour les appartements et de 7% pour les maisons.

En décembre 2021, le taux moyen hypothécaire en France s'est établi à 1,06%. Pour le 9^{ème} mois consécutif, le taux moyen est à peu près stabilisé sur les niveaux les plus bas constatés depuis le début des années 50.

Au 4^{ème} trimestre 2021, la durée moyenne des prêts accordés a atteint un plus haut à 237 mois, contre 163 mois il y a vingt ans. La faiblesse des taux d'intérêts conjuguée avec l'allongement de la durée moyenne ont jusqu'à présent absorbé les conséquences de la hausse des prix des logements et du resserrement de l'accès au crédit (taux d'effort inférieur à 35%).

Les taux de rendement observés en immobilier résidentiel demeurent structurellement inférieurs aux taux de rendement en immobilier d'entreprise. Dans un contexte post-crise sanitaire, le résidentiel apparaît cependant plus que jamais comme une valeur refuge, durablement résiliente, ce qui accentue la pression sur les taux de rendement. Ces derniers se sont ainsi compressés à Paris et en régions pour

les meilleurs emplacements, pour se fixer à la fin de l'année à respectivement 2,10% et 2,90%.

En matière locative, les loyers ont continué de progresser, à un niveau plus soutenu qu'en 2020. En décembre 2021, le loyer moyen français s'est établi à 15€/m² charges comprises. Cependant, derrière ce chiffre se cachent des disparités importantes en régions. Paris a enregistré les loyers les plus élevés, à 29 €/m² hors charges en moyenne.

Si les incertitudes quant à l'évolution de la crise sanitaire et économique persistent, cela ne semble pas remettre en cause les intentions des acquéreurs. D'autant plus que les taux d'intérêt, restent à un point bas en ce début d'année 2022, du fait de politiques agressives des banques en la matière, et soutiennent la capacité d'achat des ménages. Il faudra toutefois être attentif à d'éventuels assèchements de l'offre dans certaines zones qui pourraient alimenter une hausse des prix ou contrarier le niveau des ventes.

— Malgré un environnement sanitaire incertain et dans un contexte de taux bas, les SCPI ont maintenu en 2021 un niveau de collecte historiquement élevé, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. La collecte nette de l'année s'est établie ainsi à 7,4 Mds€, en augmentation de 22 % par rapport à 2020, faisant de 2021 la 2^{ème} plus forte collecte depuis leur création il y a une quarantaine d'années, après les 8,6 Mds de 2019.

Après un premier semestre à 3,75 Mds€ confirmant l'amélioration observée lors des deux derniers trimestres 2020, année de pandémie, le 3^{ème} trimestre 2021 a marqué le pas comme habituellement en période estivale (1,5 Md€), et enfin le quatrième a bénéficié d'un rebond (2,2 Mds€).

Les SCPI de bureaux avec 3,3 Mds€, dominent encore largement la collecte (45% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI à prépondérance santé pour 1,8 Md€ (25%), les SCPI diversifiées pour 1,4 Md€ (20%), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité pour 279 M€ (4%), et les SCPI de commerces pour 180 M€ (un peu moins de 3%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 302 M€, dont 85% concerne des SCPI non fiscales, en progression de 79% par rapport à 2020.

Avec un total de 1,35 Md€ échangé, le marché secondaire des SCPI connaît une nette évolution positive de 7% par

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



rapport à 2020. Il est resté fluide, avec un taux de rotation des parts à 1,7% (1,8% en 2020) et un nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année de 0,10% de la capitalisation (0,15% en 2020).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2021 avoisine 79 Mds€, en augmentation de 10% par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un intérêt marqué. Ils ont collecté près de 200 M€ nets en 2021 après 2 Mds€ en 2020, et ils représentent une capitalisation de 21 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) frôle désormais les 100 Mds€.

Concernant CILOGER HABITAT 2 :

— Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2021 font ressortir une valorisation de 144,8 M€, en hausse de 4,5% (+ 6,3 M€) par rapport à 2020, cohérente avec le marché national. Depuis 2015, année de la première expertise en bloc de l'intégralité du patrimoine, son estimation hors droits est en progression de 7%. La valeur d'expertise totale hors droits du patrimoine est supérieure de près de 5% par rapport à son prix de revient. Rappelons par ailleurs 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, ...).

— Le montant des loyers facturés en 2021 augmente de 1% (+ 45 K€), à 5 569 525 €, légèrement supérieur de 0,5% à la moyenne des cinq derniers exercices du fait d'une meilleure occupation moyenne du patrimoine. Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure satisfaisant, eu égard le contexte économique et social, proche de 97%.

— L'activité locative est restée soutenue, le taux de rotation des locataires s'établissant à 20% (identique à 2020). Ainsi, 96 logements se sont libérés et 97 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2021, 28 logements sont à relouer, contre 29 en début d'année. Parmi les logements vacants, 3 ne peuvent être reloués suite à des dégâts des eaux faisant l'objet de déclarations dommages-ouvrage en cours.

— Le résultat de l'exercice 2021 s'établit à 3 345 351 €, en

diminution de 6% (- 218 K€) par rapport à 2020, obéré par une augmentation de 269 K € des charges d'entretien sur le patrimoine.

— Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 13,80 € par part, en contraction moindre, de 4% par rapport à l'exercice précédent. Le report à nouveau (réserves) a été sollicité à hauteur de 0,69 € par part. Le taux de distribution 2021, calculé sur le prix de souscription, s'établit à 2,30%, et demeure notable pour une SCPI de type fiscal. Le terme statutaire de CILOGER HABITAT 2 est fixé au 3 novembre 2024. Toutefois, compte tenu du nombre important de logements (488) que compte la SCPI, la Société de gestion, en concertation avec votre Conseil de surveillance, vous propose d'initier les procédures de ventes pour les logements qui ont été loués au moins 9 ans.

Ainsi, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire**, il vous est proposé de bien vouloir octroyer à la Société de gestion, afin de mener à bien sa mission, une commission égale à 2 % hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession d'actif immobilier constatée par acte authentique. Cette commission relative aux cessions d'actifs, dont le taux est déjà prévu et encadré pour le liquidateur dans les statuts de CILOGER HABITAT 2, s'appliquera pour les ventes d'actifs intervenant avant la liquidation de votre SCPI.

Au final, l'impact de la crise de la Covid-19 a été contenu sur la gestion locative de CILOGER HABITAT 2.

L'invasion de l'Ukraine par la Russie en début d'année 2022 ouvre cependant une nouvelle période d'incertitude économique. Des premiers effets sont déjà perceptibles, avec des prévisions de croissance revues à la baisse, une hausse des coûts des matières premières ou des perturbations dans des chaînes d'approvisionnement entraînant des pénuries. Si ces éléments devraient affecter, entre autres, directement ou indirectement le secteur immobilier, à la date de rédaction du présent rapport il est encore trop tôt pour en apprécier les effets.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

CHIFFRES CLÉS

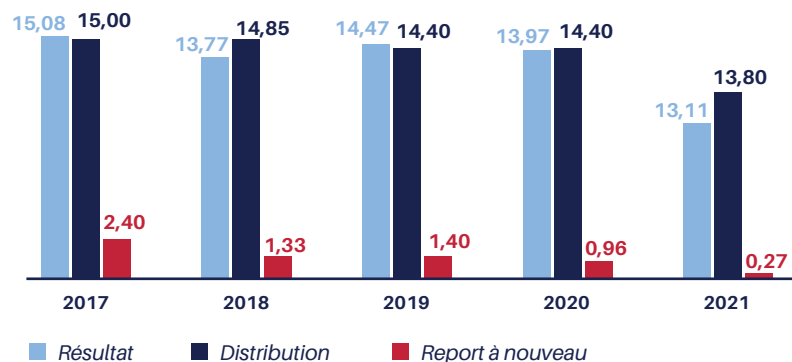
AU 31 DÉCEMBRE 2021

28 octobre 2010	Date de création	145 301 093€ (soit 569,38 euros par part)	Valeur de réalisation
3 novembre 2024	Terme statutaire	13,80€	Revenu brut distribué 2021 par part
2 965	Nombre d'associés	488	logements
255 193	Nombre de parts	16 janvier 2016	Date de location du dernier logement
153 115 800 euros	Capitaux collectés	16 janvier 2025	Fin de l'engagement de conservation des parts

En euros	Global	Par part	Variation 2021/2020
Valeur comptable	138 534 238	542,86	-0,13%
Valeur vénale / expertise	144 890 000	567,77	4,54%
Valeur de réalisation	145 301 093	569,38	4,39%
Valeur de reconstitution	171 776 651	673,12	4,39%

VALEURS SIGNIFICATIVES

Résultat, revenus distribués et report à nouveau
(en €/part depuis 5 ans)



Le patrimoine immobilier

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Le patrimoine de CILOGER HABITAT 2 est réparti en valeur vénale à 69% en région parisienne, à 11% 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.

Répartition géographique du patrimoine

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

69%	21%	11%
Ile-de-France hors Paris.....	99 631 000 €	
Province.....	28 870 000 €	
Paris.....	15 389 000 €	
Total	144 890 000 €	

Répartition en zonage du patrimoine

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

82%	18%
Zones A et Abis "Scellier BBC".....	119 430 000 €
Zone B1 "Scellier BBC".....	25 460 000 €
Total	144 890 000 €

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 et ont tous été loués une première fois à compter du 16 janvier 2016.

L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
FONDS COLLECTES	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 contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers ⁽¹⁾	-	-	-
= SOMMES RESTANT A 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 (<i>valeur vénale hors droits</i>)	144 890 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	138 123 146		
- Provisions pour gros entretiens			
- Autres éléments d'actifs	411 093	411 093	411 093
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		144 890 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			154 875 000
- Commission de souscription théorique			16 490 559
TOTAL GLOBAL	138 534 238	145 301 093	171 776 651
NOMBRE DE PARTS	255 193	255 193	255 193
TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART	542,86	569,38	673,12

La valeur de réalisation s'établit à 569,38 € par part, inférieure de 5% au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 673,12 € par part, supérieure de 12% au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant les augmentations de capital.

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE

au 31 décembre 2021

Immobilisations	Prix de revient au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2021	Ecart Expertise/prix revient	Estimation droits inclus au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2020	Variation hors droits 2021/2020
	en euros	en euros	en %	en euros	en euros	en %
Ile-de-France (hors Paris)	94 906 657	99 631 000	4,98	106 483 000	94 850 000	5,04
Paris	13 625 929	15 389 000	12,94	16 452 000	14 830 000	3,77
Province	29 590 560	29 870 000	0,94	31 940 000	28 920 000	3,28
TOTAUX	138 123 146	144 890 000	4,90	154 875 000	138 600 000	4,54

CILOGER HABITAT 2 fait preuve en 2021 de performances satisfaisantes en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise hors droits qui enregistre globalement une progression annuelle de 4,54% (+ 6,3 M€), cohérente avec le marché national.

La progression est de +3,8% pour les logements situés à Paris, +5% pour les logements situés en Ile-de-France et +3,3% pour les logements situés en province.

Sur les 25 sites expertisés :

- 3 ont des valeurs qui enregistrent une variation positive comprise entre 1% et 2% ;
- 14 ont une valeur qui progresse entre 3% et 4% ;
- 6 ont une valeur qui progresse entre 6% et 7% ;
- 2 ont une valeur qui progresse entre 8% et 9%.

Rappelons par ailleurs 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, ...).

La valeur d'expertise totale du patrimoine est supérieure de près de 5% à son prix de revient.

L'évaluation droits inclus du patrimoine est quant à elle supérieure de 12% à son 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 7%.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Le montant des loyers facturés en 2021 augmente de 1% (+ 45 K€), à 5 569 525 €, légèrement supérieur de 0,5% à la moyenne des cinq derniers exercices du fait d'une meilleure occupation moyenne du patrimoine. Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure satisfaisant, eu égard le contexte économique et social, proche de 97%. L'activité locative est restée soutenue, le taux de rotation des locataires s'établissant à 20% (identique à 2020). Ainsi, 96 logements se sont libérés et 97 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2021, 28 logements sont à relouer, contre 29 en début d'année. Parmi les logements vacants, 3 ne peuvent être reloués suite à des dégâts des eaux faisant l'objet de déclarations dommages-ouvrage en cours.

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.

96 logements de CILOGER HABITAT 2 ont été libérés durant l'année 2021 (5 790 m²), et 97 ont été reloués (5 954 m²). Le taux de rotation des locataires, à 20%, est identique à 2020 et inférieur de 2 points par rapport à 2019. L'activité locative a été plus soutenue au second semestre (55 relocations sur 97).

Au total, au 31 décembre 2021, 28 logements sont à louer (1 737 m², soit 6% de la superficie totale), contre 29 en début d'année, représentant des loyers estimés à 336 K€ en rythme annuel.

A la clôture de l'exercice, 3 appartements sur 3 sites (Maisons-Alfort, Franconville et Aulnay-sous-Bois) ne sont pas reloués (2 depuis mai 2021 et 1 depuis septembre 2019) suite à des sinistres dégâts des eaux. Des procédures d'expertises sont en cours en lien avec des déclarations dommages-ouvrage, et les pertes de loyers afférentes ont fait l'objet de réclamations.

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 facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements (vacants pour travaux par exemple).

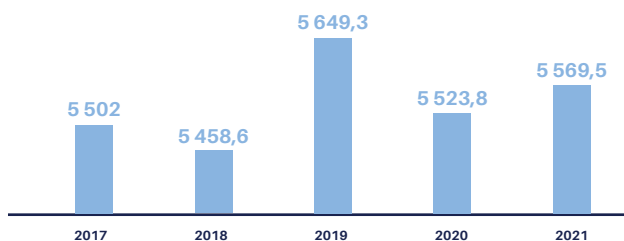
Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation physique s'élève à 94,24% contre 93,78% à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 95,06% sur l'exercice (93,62% en 2020).

Au 4^{ème} trimestre 2021, le taux d'occupation financier est de 94,93% contre 93,94% à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 94,68% sur l'exercice (93,70% en 2020).

Traduction d'une meilleure occupation moyenne du patrimoine, les loyers facturés sur l'exercice 2021 s'établissent à 5 569 525 €, en augmentation de 1% par rapport à 2020 (5 523 780 €), soit + 46 K€. Ils sont supérieurs de 0,5% à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2017 à 2021).

Compte tenu des dernières réceptions de logements effectuées en 2015, l'exercice 2021 est le sixième exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine.

ÉVOLUTION DES LOYERS SUR 5 ANS (K€)



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure satisfaisant, eu égard le contexte économique et social, à 96,79% (96,36% en 2020). A ce sujet, il convient de noter que 47% des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique, pourcentage en hausse de 12 points par rapport à l'exercice précédent et qui revient au niveau de 2019.

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.

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 485 143 € (1,90 € par part), dont 72 404 € dans 23 logements (0,28 € par part et 1,7% des loyers facturés),

soit en moyenne 3 148 € par logement (65 007 € pour 23 logements en 2020).

Compte tenu des travaux parfois nécessaires, des 3 logements sinistrés, du contexte sanitaire 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 3 mois (4,7 en 2020 et 1,8 en 2019).

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 demandes de dégrèvements sont en cours d'instruction, pour un montant estimé de 1 260 €.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2021 pour atteindre en cumulé la somme de 248 481 € couvrant 306 dossiers locatifs locataires présents ou partis.

Cette provision a augmenté en valeur nette de 19 278 € comparée à celle du 31 décembre 2020. Une dotation complémentaire de 50 799 € et une reprise sur provision de 31 521 € ont été effectuées sur l'exercice.

Ce montant recouvre en grande partie les redditions de charges facturées aux locataires partis. Une action spécifique pour recouvrer ces sommes a été menée sur 120 créances d'un montant total de 94 569 €, par l'intermédiaire d'un cabinet spécialisé dans le recouvrement. Elle a permis d'obtenir 3 794 € sur l'exercice.

3 dossiers locatifs sont en procédure judiciaire (8 en 2020) pour une créance globale de 36 118 € (provisionnée à 100% en créances douteuses).

En concertation avec le Conseil de surveillance, et afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs de votre SCPI, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) a été étendu à compter du 1^{er} avril 2020 à tous les logements potentiellement éligibles. Il était auparavant optionnel et souscrit au cas par cas, après étude de chaque nouveau dossier de locataire.

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 2021, 417 baux en cours, représentant 85% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 99 734 € (97 505 € en 2020), soit 0,39 € par part et 1,79% de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 13 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 60 390 €.

Compte tenu des dossiers déclarés antérieurement à 2021, 33 impayés sont en cours pour un montant global de 212 725 €, sur lequel il reste 89 437 € à recevoir de l'assureur.

Les résultats et la distribution

Le résultat de l'exercice 2021 s'établit à 3 345 351 €, en diminution de 6% (- 218 K€) par rapport à 2020, pénalisé par une augmentation de 269 K € des charges d'entretien sur le patrimoine.

Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 13,80 € par part, en contraction moindre de 4% par rapport à l'exercice précédent. Le report à nouveau (réserves) a été sollicité à hauteur de 0,69 € par part. Le taux de distribution 2021, calculé sur le prix de souscription, s'établit à 2,30%, ce qui reste très notable pour une SCPI de type fiscal.

Le résultat de l'exercice s'établit à 3 345 351 €, en diminution de 6% (- 218 K€) par rapport à l'exercice précédent. Si les loyers facturés ont progressé de 1% (+ 46 K€), l'exercice a été pénalisé par une augmentation de 269 K € des charges d'entretien sur le patrimoine portant surtout sur les parties communes.

Les revenus financiers sont inexistant, aucun placement n'étant effectué dans un contexte de taux 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 aux distributions de l'exercice précédent, soit 3,60 €

par part. Il a été ajusté au 4ème trimestre à 3,00 € par part pour intégrer les travaux d'entretien précités.

Par conséquent, le revenu distribué au titre de 2021 s'élève à 13,80 €, en contraction de 4% par rapport à 2020. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 13,11 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,69 € par part, soit 176 312 € (5% du montant distribué).

Au 31 décembre 2021, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2021 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 68 558 €, soit 0,27 € par part. Il représente une réserve proche d'un quart de mois de distribution.

Le taux de distribution 2021, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1er janvier 2021, reste néanmoins très notable pour une SCPI de type fiscal, à 2,30%.

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

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements ⁽¹⁾	Prix acquéreur moyen de l'année ⁽²⁾	Taux de distribution en % ⁽³⁾	Taux de distribution sur prix de souscription en % ⁽⁴⁾	Report à nouveau cumulé par part
2017	405,00	15,00	399,51	3,64%	2,50%	2,40
2018	378,67	14,85	399,47	3,72%	2,48%	1,33
2019	397,44	14,40	397,44	3,60%	2,40%	1,40
2020	397,44	14,40	397,44	3,62%	2,40%	0,96
2021	441,60	13,80	441,50	3,47%	2,30%	0,27

(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 rapportée au prix acquéreur moyen constaté l'année précédente.

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

Le marché des parts

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2017	Société fermée	255 193	127 596 500	153 115 800
Au 31/12/2018	Société fermée	255 193	127 596 500	153 115 800
Au 31/12/2019	Société fermée	255 193	127 596 500	153 115 800
Au 31/12/2020	Société fermée	255 193	127 596 500	153 115 800
Au 31/12/2021	Société fermée	255 193	127 596 500	153 115 800

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création 28 octobre 2010	Capital initial 760 000 euros	Nominal de la part 500,00 euros
--	---	---

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 ⁽¹⁾
2017	127 596 500	-	255 193	2 924	-	378,67
2018	127 596 500	-	255 193	2 936	-	397,44
2019	127 596 500	-	255 193	2 943	-	397,44
2020	127 596 500	-	255 193	2 949	-	397,44
2021	127 596 500	-	255 193	2 965	-	441,6

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital est réparti entre 2 965 associés, et est détenu à hauteur de 99,3% par des personnes physiques et de 0,7% par des personnes morales. Les deux plus gros porteurs de parts (associés fondateurs) détiennent chacun 0,3%

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 géré par la Société de gestion a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. 265 parts ont été échangées durant l'année pour un montant total de 116 997 €. Le dernier prix d'exécution présente une décote de 29% 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 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. Pour se positionner sur ce

marché, les acheteurs potentiels prennent généralement également en compte la différence de rendement entre les SCPI « fiscales » et les SCPI « classiques ».

265 parts ont été échangées lors des confrontations de mars, septembre et décembre pour un montant total de 116 997 €.

Le prix d'exécution fixé lors de la confrontation de décembre s'établit à 400,00 € (soit un prix acheteur de 441,60 €), supérieur de 11% à celui de décembre 2020.

Il présente toutefois une décote de 29% par rapport à la valeur de réalisation de la société (569,38 €).

Au 31 décembre 2021, 109 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

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2017	226	0,09%	55	5 713
2018	143	0,06%	105	2 436
2019	138	0,05%	0	5 974
2020	218	0,09%	66	2 294
2021	265	0,10%	109	8 703

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

Comptes annuels et annexe

ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2021

En euros	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	Valeurs bilantielles 31/12/2021	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2021	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	138 123 146	144 890 000	138 123 146	138 600 000
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	144 890 000	138 123 146	138 600 000
Immobilisations Financières				
TOTAL II (Immobilisations Financières)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	119 453	119 453	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	454 490	454 490	449 374	449 374
Autres créances	9 905 328	9 905 328	9 484 893	9 484 893
Provisions pour dépréciation des créances	-248 481	-248 481	-229 203	-229 203
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Autres disponibilités	880 942	880 942	1 632 136	1 632 136
TOTAL III	11 111 732	11 111 732	11 445 376	11 445 376
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges				
	0	0	0	0
Dettes				
Dettes financières	-521 409	-521 409	-503 942	-503 942
Dettes d'exploitation	-10 179 231	-10 179 231	-10 354 029	-10 354 029
Dettes diverses	0	0	0	0
TOTAL IV	-10 700 640	-10 700 640	-10 857 971	-10 857 971
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)	138 534 238		138 710 550	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾		145 301 093		139 187 405

(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 2021

	Situation de clôture 2020	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation de clôture 2021
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
Ecart de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	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	356 291	-111 421	0	244 870
Résultat en instance d'affectation				
Résultat de l'exercice	3 563 358	-3 563 358	3 345 351	3 345 351
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-3 674 779	3 674 779	-3 521 663	-3 521 663
TOTAL GENERAL	138 710 550	0	-176 312	138 534 238

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2022.

COMPTE DE RESULTAT

au 31 décembre 2021

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	5 569 525	5 523 780
Charges facturées	651 441	882 684
Produits annexes	134 343	14 964
Reprises de provisions pour gros entretiens	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	31 521	67 904
TOTAL I : Produits immobiliers	6 386 829	6 489 331
CHARGES IMMOBILIERES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-651 441	-882 684
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-485 143	-216 295
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	0
Autres charges immobilières	-1 032 480	-978 648
Dépréciation des créances douteuses	-50 799	-104 706
TOTAL II : Charges immobilières	-2 219 862	-2 182 333
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	4 166 967	4 306 999
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Reprise de provision pour créances douteuses	0	0
TOTAL I : Produits d'exploitation	0	0
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-746 666	-694 180
Charges d'exploitation de la société	-53 538	-50 420
Diverses charges d'exploitation	-22 507	-22 500
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-822 711	-767 100
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-822 711	-767 100

COMPTE DE RESULTAT

au 31 décembre 2021 (suite)

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
Produits financiers		
Autres produits financiers	0	0
TOTAL I : Produits financiers	0	0
Charges financières		
Autres charges financières	0	0
TOTAL II : Charges financières	0	0
Résultat financier C = (I-II)	0	0
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	1 096	23 459
TOTAL I : Produits exceptionnels	1 096	23 459
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	0
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	1 096	23 459
Résultat net (A+B+C+D)	3 345 351	3 563 358

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.

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires (le cas échéant).

À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers 2021 de la société est limité et une attention particulière est portée par le management sur le recouvrement des loyers.

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.

1 - 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.

2 - 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 3 150,60 euros sur l'exercice.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19.

L'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois

IMMOBILISATIONS LOCATIVES au 31 décembre 2021

	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 2021

	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'augmentation de Capital	0			0
Droits d'occupation	0			0
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	108 176	0	0	119 453
DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS VERSES	108 176	11 277	0	119 453
Total	108 176	11 277	0	119 453

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

Adresse	Localisation et Zonage Scellier ⁽¹⁾	Type ⁽²⁾	Surface en m ² habitables	Nombre de logements
TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69) 20, promenade des Tuileries	PR - B1	Ap	1 060	18
MONTREUIL (93) 87, rue Marceau	IDF - A bis	Ap	2 511	43
BOIS-COLOMBES (92) 3/7, rue Hoche - 93, rue Charles Chefson	IDF - A bis	Ap	681	10
PARIS (75011) 127/129, rue du Chemin Vert	P - A bis	Ap	655	10
ISSY-LES-MOULINEAUX (92) 2/4, chemin de Bretagne	IDF - A bis	Ap	791	14
MAISONS-ALFORT (94) 192, avenue de la République	IDF - A bis	Ap	671	13
VILLIERS-SUR-MARNE (94) 1, rue René Cassin	IDF - A	Ap	1 739	33
VERSAILLES (78) 52, avenue de Villeneuve l'Etang	IDF - A bis	Ap	1 039	20
AULNAY-SOUS-BOIS (93) 7, rue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	1 348	24
CLAYE-SOUILLY (77) 1/43, allée Johann Sebastian Bach	IDF - B1	M	901	10
ROSNY-SOUS-BOIS (93) 113, rue Victor Hugo	IDF - A	Ap	1 244	18
PARIS (75019) 33, rue des Ardennes - 32, rue de Thionville	P - A bis	Ap	721	10
FRANCONVILLE (95) 23 bis, avenue des Marais	IDF - A	Ap	1 643	27
MARSEILLE (13) 23/25, rue Beau	PR - B1	Ap	1 265	22
TOULOUSE (31) 16, rue du Chant du Merle	PR - B1	Ap-M	1 589	25

(1) P: Paris IDF: Ile-de-France hors Paris PR: Province A - A bis - B1: Zones Scellier

(2) Ap: Appartements M: Maisons

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. 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.

Date de livraison	Prix d'achat hors droits	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
15/11/2013	3 436 152		3 436 152	3 436 152
18/12/2013	11 638 000		11 638 000	11 638 000
04/04/2014	3 844 768		3 844 768	3 844 768
18/11/2013	5 832 348		5 832 348	5 832 348
02/10/2013	5 514 825		5 514 825	5 514 825
14/11/2013	3 555 346		3 555 346	3 555 346
06/05/2014	5 956 080		5 956 080	5 956 080
04/10/2013	6 217 406		6 217 406	6 217 406
28/07/2014	5 822 974		5 822 974	5 822 974
23/06/2014	2 960 265		2 960 265	2 960 265
19/06/2014	5 356 252		5 356 252	5 356 252
30/04/2015	5 848 969		5 848 969	5 848 969
30/09/2014	6 511 378		6 511 378	6 511 378
19/09/2014	4 461 982		4 461 982	4 461 982
28/01/2015	5 627 000		5 627 000	5 627 000

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

Adresse	Localisation et Zonage Scellier ⁽¹⁾	Type ⁽²⁾	Surface en m ² habitables	Nombre de logements
FRANCONVILLE (95) 7, chaussée Jules César	IDF - A	Ap	1 828	29
ECULLY (69) 6, rue du Coliovrier	PR - B1	Ap	1 325	20
FERNEY-VOLTAIRE (01) 10/14, avenue des Alpes	PR - A	Ap	1 555	22
MARSEILLE (13) 40, avenue Fernandel	PR - B1	Ap	1 033	17
MONTREUIL (93) 62, rue de Valmy	IDF - A bis	Ap	1 729	24
PARIS (75020) 49, rue Villiers de l'Isle Adam	P - A bis	Ap	254	5
AULNAY-SOUS-BOIS (93) 7, rue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	330	7
EAUBONNE (95) Sente des Perrottes	IDF - A	Ap	1 270	20
SARTROUVILLE (78) 66, avenue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	1 059	19
LIVRY-GARGAN (93) 24/28, avenue Jean-Jacques Rousseau	IDF - A	Ap	360	6
ROSNY-SOUS-BOIS (93) 113 bis, rue Victor Hugo	IDF - A	Ap	251	4
PUTEAUX (92) 15/26, boulevard Richard Wallace	IDF - A bis	Ap	1 295	18
TOTAL			30 145	488

(1) P: Paris IDF: Ile-de-France hors Paris PR: Province A - A bis - B1: Zones Scellier
(2) Ap: Appartements M: Maisons

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. 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.

Date de livraison	Prix d'achat hors droits	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
11/12/2014	6 979 384		6 979 384	6 979 384
26/06/2014	4 802 654		4 802 654	4 802 654
14/10/2014	7 240 000		7 240 000	7 240 000
08/10/2014	4 022 772		4 022 772	4 022 772
30/03/2015	8 473 766		8 473 766	8 473 766
07/10/2014	1 944 612		1 944 612	1 944 612
28/07/2014	1 420 000		1 420 000	1 420 000
30/04/2015	5 095 720		5 095 720	5 095 720
17/04/2015	5 100 000		5 100 000	5 100 000
20/03/2014	1 327 560		1 327 560	1 327 560
02/10/2014	1 056 132		1 056 132	1 056 132
17/06/2014	8 076 801		8 076 801	8 076 801
	138 123 146	0	138 123 146	138 123 146

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES

au 31 décembre 2021

Créances	31/12/2021	31/12/2020	Dettes	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires	454 490	449 374	Emprunt	0	0
Charges locatives	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	521 409	503 942
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	454 490	449 374	DETTES FINANCIÈRES	521 409	503 942
Créances fiscales	0	0	Locataires créditeurs	83 509	61 959
Fournisseurs débiteurs	0	0	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	9 898 409	9 422 885	Gérants	0	0
Autres débiteurs	6 919	62 008	Fournisseurs	5 092 107	4 587 219
AUTRES CREANCES	9 905 328	9 484 893	Dettes fiscales	280	2 815
Provisions pour locataires douteux	-248 481	-229 203	Autres dettes d'exploitation	4 193 903	4 350 609
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-248 481	-229 203	Associés	809 432	1 351 427
			DETTES D'EXPLOITATION	10 179 231	10 354 029
TOTAL GÉNÉRAL	10 111 337	9 705 064	TOTAL GÉNÉRAL	10 700 640	10 857 971

ÉTAT DES PROVISIONS

au 31 décembre 2021

	Au 31.12.2020	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31.12.2021
Provisions liées aux placements immobiliers					
Gros entretiens	0	0	0	0	0
Risques et charges	0	0	0	0	0
Créances douteuses	229 203	50 799	26 777	4 744	248 481
TOTAL	229 203	50 799	26 777	4 744	248 481

VENTILATION DES CHARGES

au 31 décembre 2021

	2021	2020
CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES		
Impôts & taxes non récupérables	481 607	481 613
Solde de charges de reddition	70 535	24 200
Charges sur locaux vacants	29 773	51 888
Travaux - Remise en état	485 143	216 295
Charges non récupérables	445 821	408 935
Pertes sur créances irrécouvrables	4 744	12 013
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES	1 517 623	1 194 943
CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES		
Impôts & taxes diverses	-	170 089
Charges immobilières refacturables	649 417	709 748
Autres charges refacturables	2 023	2 847
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES	651 441	882 684
CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires Commissaires aux comptes	15 016	15 324
Honoraires Notaires	0	-
Honoraires Dépositaire	-	-
Honoraires de commercialisation	-	-
Cotisations	1 369	1 363
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Frais de cession des immeubles	-	-
Autres frais	37 153	33 734
Contribution Economique Territoriale	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	53 538	50 420
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Indemnisation du Conseil de surveillance	22 500	22 500
Charges diverses	7	0
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	22 507	22 500
COMMISSIONS VERSEES A LA SOCIETE DE GESTION		
Commissions Gestion Immobilière	746 666	694 180
Commissions sur arbitrages	-	-
Commissions de souscription	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION	746 666	694 180

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2021

En euros	31/12/2021	31/12/2020
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	554 067	818 593



Les autres informations

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

	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
REVENUS										
- Recettes locatives brutes	21,70	100,00%	21,40	99,98%	22,14	100,00%	21,70	99,58%	22,35	99,99%
- Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Produits divers	0,00	0,00%	0,01	0,02%	0,00	0,00%	0,09	0,42%	0,00	0,01%
TOTAL	21,70	100,00%	21,41	100,00%	22,14	100,00%	21,80	100,00%	22,36	100,00%
CHARGES										
- Commissions de gestion	2,87	13,21%	2,85	13,33%	3,13	14,12%	2,72	12,48%	2,93	13,09%
- Autres frais de gestion	0,22	1,01%	0,20	0,94%	0,33	1,49%	0,29	1,31%	0,30	1,33%
- Entretien du Patrimoine	0,26	1,20%	0,44	2,05%	0,53	2,39%	0,85	3,88%	1,90	8,50%
- Charges locatives non récupérables	3,22	14,82%	3,76	17,56%	3,59	16,20%	3,83	17,59%	4,05	18,10%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	6,56	30,24%	7,25	33,88%	7,57	34,20%	7,69	35,26%	9,17	41,02%
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%	0,38	1,76%	0,09	0,42%	0,14	0,66%	0,08	0,34%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,06	0,28%	0,38	1,76%	0,09	0,42%	0,14	0,67%	0,08	0,34%
TOTAL DES CHARGES	6,62	30,52%	7,64	35,64%	7,66	34,62%	7,83	35,93%	9,25	41,36%
RESULTAT COURANT	15,08	69,48%	13,77	64,31%	14,47	65,37%	13,97	64,08%	13,11	58,64%
Variation du report à nouveau	0,08	0,36%	-1,08	-5,06%	0,07	0,31%	-0,43	-1,99%	-0,69	-3,09%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	15,00	69,12%	14,85	69,37%	14,40	65,05%	14,40	66,07%	13,80	61,73%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	15,00	69,12%	14,85	69,37%	14,40	65,05%	14,40	66,07%	13,80	61,73%

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.

INFORMATIONS REQUISES PAR LE REGLEMENT UE 2020/852 DIT « TAXONOMIE »

Les investissements sous-jacents à CILOGER HABITAT 2 ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne d'AEW

La gérance de la SCPI CILOGER HABITAT 2 est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW 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 établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de AEW. 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 opérationnels 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 délégués.

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

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.



Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée générale mixte

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux articles 18 et 21 des statuts de notre société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2021.

Depuis le début de l'exercice 2021, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société (gestion locative notamment), le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Les réunions du Conseil de surveillance se sont tenues en distanciel ou en présentiel en fonction des contraintes sanitaires du moment. Ainsi, le Conseil de surveillance s'est réuni en mars 2021 en distanciel (conférence téléphonique ou visioconférence), les 4 novembre 2021 et 9 mars 2022 en présentiel.

Cette dernière réunion avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

Les contraintes sanitaires n'ont toutefois pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et d'émettre des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et ses associés.

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

Après le déclenchement de la crise COVID au début de l'année 2020 et une situation économique perturbée par les restrictions sanitaires et les confinements, les chiffres de l'économie française se sont redressés durant l'année 2021.

Les aides des pouvoirs publics en direction des ménages ainsi que la résilience du secteur résidentiel ont permis à notre SCPI de traverser cette période sans difficultés majeures.

Au moment où nous écrivons ce rapport, le premier trimestre 2022 est marqué par la guerre en Ukraine. Si les qualités intrinsèques du secteur résidentiel ne sont pas remises en cause, cette crise a déjà néanmoins des conséquences sur l'activité économique en France, et nous impose de rester prudents.

ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2021 font ressortir une valorisation de près de 145 M€, en progression de 4,54% par rapport à l'année 2021, soit un différentiel de valeur de + 6,3 M€.

La valeur vénale (ou de revente) de notre patrimoine est désormais, en théorie, supérieure de 5% à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements, alors que les trois-quarts de notre patrimoine ont été livrés il y a 6 et 7 ans.

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.

Sur ce sujet de la liquidation, le terme statutaire de notre SCPI, en novembre 2024, se rapproche.

Compte tenu du nombre important de logements de notre SCPI, soit 488, des premières ventes de logements qui ont été loués au moins 9 ans pourraient être réalisées sans attendre ce terme, d'ici la prochaine Assemblée Générale de juin 2023.

Nous allons commencer, avec la Société de gestion, à étudier le programme de préparation des ventes des logements de notre patrimoine et les modalités de remboursement des associés, dans le respect des contraintes fiscales.

Ces ventes devraient porter dans un premier temps uniquement sur des logements vacants, afin d'optimiser le prix de vente, à condition qu'ils aient été loués au moins 9 ans. En prévision de leur vente, les logements qui se libèreront ne seraient pas remis en location. En effet, une disposition fiscale permet le gel des appartements qui se libèrent et qui ont été loués au moins 8 ans depuis l'origine. Nous devons toutefois attendre 9 ans depuis la 1ère location pour pouvoir les vendre. Cela aura donc un impact certain sur les loyers perçus et donc sur les distributions de revenus fonciers qui nous seront versés.

A l'effet de mener à bien cette mission, il nous est demandé, dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire (dixième résolution), de bien vouloir octroyer à la Société de gestion AEW une commission sur la cession des actifs immobiliers égale à 2 % hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession d'actif immobilier constatée par acte authentique.

Cette commission, qui trouvera à s'appliquer à compter de la présente Assemblée Générale Extraordinaire et jusqu'au vote de l'entrée en liquidation de notre SCPI, est d'ores et déjà prévue pour le liquidateur, tant sur le principe que sur le taux, dans les statuts de CILOGER HABITAT 2.

Les estimations du patrimoine ne nous permettent néanmoins pas encore, en théorie, d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2021 avoisine 570 € pour un prix de souscription à l'origine de 600 €.

Ce montant de 570 € est toutefois supérieur 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. Ce montant de 570 € n'intègre pas non plus l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié (en tout 150 € de réduction d'impôt pour une part achetée en 2010 ou 132 € pour une part achetée en 2011).

En première approche, le taux de rendement interne de notre investissement depuis la souscription, avant imposition à l'impôt sur le revenu et avec prise en compte de l'avantage fiscal, se situerait autour de 3,6%.

En tout état de cause, 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

Le taux de rotation des locataires de notre SCPI est resté stable par rapport à 2020, à un niveau raisonnable de 20%, 96 logements se sont libérés et 97 ont été reloués. Au 31 décembre 2021, le nombre d'appartements loués est de 460 sur 488 (459 en début d'année), soit 94% du nombre de logements.

Le taux d'occupation financier est en moyenne de 94,7% sur l'exercice, en progression (93,7% en 2020, 96% en 2019 et 95% en 2018), et demeure satisfaisant.

On peut noter de fait une augmentation de 46 K€ des loyers facturés en 2021 qui s'établissent à 5 569 525 €, supérieurs de 0,5% à la moyenne des exercices 2017 à 2021.

Par ailleurs, le recours systématique 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 417 dossiers de locataires représentant 85% du potentiel locatif de notre SCPI. Durant l'année, 13 dossiers représentant 60 390 € ont été déclarés en sinistres à l'assureur, et le montant des cotisations s'est élevé à 99 734 €.

Si le rapport n'est pas en notre faveur cette année, ceci

sécurise en grande partie les flux locatifs, ce qui est un avantage substantiel eu égard au contexte.

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 un montant de 248 K€, cumulé depuis les premières locations, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc sur la distribution.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE ET DISTRIBUTION

Pour son onzième exercice social, notre SCPI dégage un résultat de 3 345 351 €, soit 13,11 € part, en diminution de 218 K€ par rapport à 2020 principalement du fait de travaux d'entretien sur les parties communes de nos immeubles (charge de + 131 K€ par rapport à 2020, déduction faite des travaux relatifs à nos logements).

En conséquence, le revenu distribué en 2021, soit 13,80 € par part, diminue par rapport à 2020 (14,40 €).

Le report à nouveau (réserves) a été utilisé à hauteur de 0,69 € par part. Il représente 0,27 € par part en fin d'année.

Néanmoins, il faut noter qu'à ce niveau de distribution, le rendement de la part calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,30%, taux qui reste dans la fourchette haute des SCPI fiscales dans les conditions de marché actuelles.

MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, 265 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé pour un montant total de 116 997 €. Le marché secondaire d'une SCPI fiscale est souvent très limité et non représentatif de la valeur de la société.

Ainsi, le dernier prix de vente d'une part fixé en décembre 2021 sur ce marché s'établit à 400,00 €, largement inférieur à la valeur de réalisation qui est de 569,38 € par part (-29%).

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.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance de notre SCPI était composé de 12 membres au 31 décembre 2021.

Nous vous indiquons que les mandats des 3 membres du Conseil de surveillance suivants arrivent à échéance à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2021 : Messieurs Bernard BOURDEL, Stéphane TADYSZAK et Patrick KONTZ.

Tous les membres sortants ont fait part de leur souhait de voir leur mandat renouvelé.

En raison de l'assiduité et implication dans leur mission, nous vous remercions de bien vouloir renouveler votre confiance aux membres du conseil.

Par ailleurs, la Société de gestion a enregistré 10 autres candidatures.

A la date de rédaction du présent rapport, les mesures de restrictions de déplacements et de réunions ne sont plus en vigueur. Dès lors notre Assemblée Générale de juin devrait se tenir en présentiel.

Nous vous recommandons toutefois d'être particulièrement attentifs aux modalités de tenue de l'Assemblée Générale qui seront explicitées dans votre convocation.

Quoi qu'il en soit, 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 à titre ordinaire et extraordinaire qui leur sont proposées.

Pour le Conseil de surveillance
Le Président du Conseil de surveillance
Jean-Luc BRONSART



Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

A 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 2021, 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 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits. C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 la note « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs estimées. Ces valeurs estimées 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 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. 441-6 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.

**Le Commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Paris La Défense, le 7 juin 2022
Sylvain GIRAUD**

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

A l'assemblée générale de la société CILOGER HABITAT 2,

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 A 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

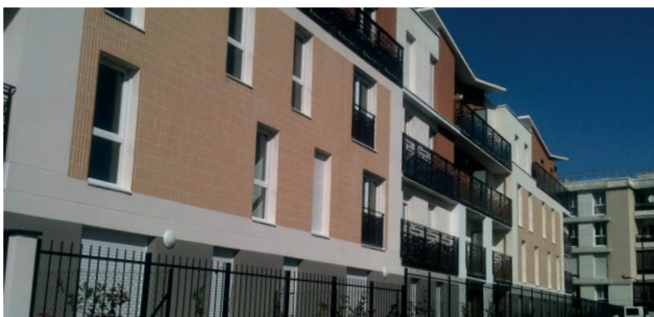
Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions conclues avec la société de gestion AEW :

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 2021 ;
- **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 2021, cette commission s'élève à 746 666 €.

Le Commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Paris La Défense, le 7 juin 2022
Sylvain GIRAUD



L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire

du 28 juin 2022

L'ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- 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 2021.
- 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 de membres du Conseil de surveillance
- 9 Pouvoir aux fins de formalités

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- 10 Modification de l'article 17.2 des statuts relatif aux commissions perçues par la société de gestion.

LES RÉOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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 2021 tels qu'ils ont été présentés.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 3 345 351,35 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 244 870,03 €, forme un résultat distribuable de 3 590 221,38 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- À la distribution d'un dividende, une somme de : 3 521 663,40 €
- Au report à nouveau, une somme de : 68 557,98 €

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 138 534 238 euros, soit 542,86 euros 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 145 301 093 euros, soit 569,38 euros 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 171 776 651 euros, soit 673,12 euros 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 2021.

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

HUITIÈME RÉSOLUTION

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 membres 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 2024, les candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Elu	Non élu
BOURDEL Bernard (R)			
KONTZ Patrick (R)			
TADYSZAK Stéphane (R)			
BETTIN Patrick (C)			
BOUTHIÉ Christian (C)			
DUQUÉNOIS Sylvain (C)			
KARSENTY Hélène (C)			
KONTZ Sandrine (C)			
MASSOL Olivier (C)			
MOISE Frédéric (C)			
POMPIGNE Alain (C)			
PUPIER Georges (C)			
ROL Aurélien (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.

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'ajouter à l'article 17.2 des statuts « Commissions de la Société de gestion » le paragraphe suivant qui porte sur la rémunération de la Société de gestion en cas de cession hors période de liquidation :

« 2. commissions de la Société de gestion :

.../...

La Société de gestion aura droit, à raison des cessions d'actifs intervenant avant l'ouverture de la liquidation de la société, à une rémunération égale à 2 % hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

.../... »

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la société de gestion aux fins de mettre à jour la note d'information de la SCPI.

CILOGER HABITAT 2

Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 127 596 500 euros
528 234 420 RCS PARIS

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 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 12/08/2011.



AEW

Société de gestion de portefeuille
SAS au capital de 828 510 euros
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
329 255 046 RCS PARIS

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03
service-clients@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

