



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

**RAPPORT  
ANNUEL  
2022**

**CILOGER  
HABITAT 2**  
SCPI DE TYPE « SCELLIER BBC »  
SCPI EN LIQUIDATION

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## **SOCIÉTÉ DE GESTION - LIQUIDATEUR AEW**

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €  
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 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 Raphaël BRAULT

### **DIRECTEUR GÉNÉRAL**

Madame Vanessa ROUX-COLLET

## **SCPI CILOGER HABITAT 2 EN COURS DE LIQUIDATION**

### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

#### **Président :**

Monsieur Jean-Luc BRONSART

#### **Vice-président :**

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

### **MEMBRES DU CONSEIL**

Monsieur Serge BLANC  
Monsieur Bernard BOURDEL  
Monsieur Stéphane CUBER  
Monsieur Sylvain DUQUENOIS  
Madame Marie-José DUTEURTRE  
Monsieur Christian FORET  
Monsieur Éric FREUDENREICH  
Monsieur Bernard GOMEZ RUIZ  
Monsieur Stéphane TADYSZAK  
Monsieur Didier THOMAS

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

DELOITTE & ASSOCIÉS, représentée par  
Monsieur Sylvain GIRAUD et Madame Virginie GAITTE

### **EXPERT EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

# SOMMAIRE

## 01

### RAPPORT DE GESTION 4

Éditorial	4
Les chiffres clés au 31 décembre 2022	6
Le patrimoine immobilier	8
Les résultats et la distribution	12
Le marché des parts	13

## 02

### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 15

Les comptes	15
L'annexe aux comptes annuels	18

## 03

### LES AUTRES INFORMATIONS 24

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	24
Non-application des dispositions issues de la transposition de la « Directive AIFM »	24
Informations requises par le règlement UE 2020/852 dit « Taxonomie »	24

## 04

### ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 25

## 05

### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 26

## 06

### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 29

Le rapport sur les comptes annuels	29
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	32

## 07

### L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 28 JUIN 2023 34

Ordre du jour	34
Les résolutions	34



# RAPPORT DE GESTION

## 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 2022.

► Le nombre de transactions du marché immobilier résidentiel ancien s'établit à 1,11 million en 2022, proche du record de 2021 (1,17 million de ventes).

Si les prix au m<sup>2</sup> ont progressé en moyenne sur l'année de 4 % pour les appartements et de 6 % pour les maisons, atteignant ainsi des records, une décélération sensible a été observée au second semestre, plus particulièrement dans les grandes métropoles et les zones rurales à faible densité. Le ralentissement concerne tous les types de biens, en étant plus marqué pour les maisons en province, qui avaient connu un fort engouement post-Covid. Les prix en province continuent toutefois de nettement sur-performer ceux de la région parisienne (+1,4 %) avec une progression de 6 %. Les taux d'intérêt qui ont plus que doublé en un an, 2,3 % en moyenne sur 20 ans en fin d'année contre 1,1 % fin 2021, les difficultés d'accès au crédit (les banques prêtant moins en étant très sélectives) et le pouvoir d'achat amputé par l'inflation commencent à peser sur le marché. Les chiffres de l'année 2022 ne traduisent pas encore cette situation compte tenu de l'inertie propre au marché immobilier, mais la plupart des commercialisateurs et économistes s'attendent à une contraction des prix en 2023 de l'ordre de 2 % à 3 %. Les ventes pourraient néanmoins, dans une certaine mesure, toujours être portées par des besoins en logements et l'appétence constante des ménages pour la pierre.

La production de crédits immobiliers devrait continuer à ralentir en 2023, sous l'effet des relèvements successifs des taux directeurs de la Banque centrale européenne. Toutefois, à compter du 1<sup>er</sup> février 2023, le calcul mensuel pour une durée temporaire, et non plus trimestriel, du taux d'usure pourrait contribuer à fluidifier l'accès au crédit en évitant le report de dossiers d'un trimestre à l'autre.

Sur le plan locatif, selon l'observatoire Clameur, les loyers des appartements ont augmenté de 1,4 % en 2022, à 13,91 €/m<sup>2</sup>, et ceux des maisons de 1,2 % à 11,92 €/m<sup>2</sup>. En 5 ans, la hausse serait ainsi de l'ordre de 6,5 %. Ces montants ne tiennent toutefois pas compte des charges locatives, qui sont en forte hausse du fait de l'inflation et de la poussée du coût de l'énergie et des matériaux.

► Avec une collecte nette de 10,2 Mds€, l'année 2022 constitue le meilleur millésime de l'histoire des SCPI, en progression de 37 % par rapport à 2021 (7,4 Mds€) et supérieur de 19 % au précédent record de 2019 (8,6 Mds€). Les SCPI à prépondérance bureaux dominent encore largement la collecte (41 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées (29 %), les SCPI à prépondérance santé (17 %), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité (6 %), et les SCPI de commerces (5 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel représentent 3 %, dont une très large part concerne des SCPI non fiscales.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2022 avoisine 90 Mds€, en augmentation de 14 % par rapport au début de l'année.



En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un regain d'intérêt marqué, les retraits étant même largement supérieurs aux souscriptions lors du dernier trimestre. Ils ont collecté 465 M€ net en 2022, après 200 M€ en 2021 et 2 Mds€ en 2020. Ils représentent une capitalisation de 20 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 110 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé un montant record de près de 11 Mds€ d'acquisitions en 2022 (7,8 Mds€ en 2021 et 8,4 Mds€ en 2020). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (46 %), la santé et l'éducation (14 %), les locaux commerciaux (14 %), le résidentiel et les résidences gérées (12 %), la logistique (7 %) et l'hôtellerie (7 %). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'Île-de-France à 28 %, l'étranger à 37 % (dont 8 % en Allemagne), et les régions à 35 %.

Les arbitrages représentent 1,8 Md€ (1,5 Md€ en 2021) et concernent aux trois quarts des bureaux, pour moitié en Île-de-France.

► **Concernant CILOGER HABITAT 2, événement post-clôture important, l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 7 février 2023 a décidé la dissolution anticipée de la SCPI à compter de cette même date. Elle a nommé la Société de gestion, AEW, en qualité de Liquidateur, pour la durée de la liquidation.**

Les logements qui composent le patrimoine peuvent être mis en vente graduellement au fur et à mesure de l'expiration du délai d'engagement de location de neuf ans applicable.

CILOGER HABITAT 2 initiera en 2023 la vente des logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans. Des prestataires sont en cours de sélection par AEW, dans le cadre d'une stratégie initiale de vente du patrimoine « au fil de l'eau » (vente des logements vacants).

Les produits des ventes réalisées seront progressivement reversés aux associés, trimestriellement et au prorata de leur nombre de parts, en fonction des contraintes imposées par l'administration fiscale.

Parallèlement, pour éviter de remettre en cause la réduction d'impôt « Scellier BBC », les associés doivent conserver leurs parts au moins jusqu'au 16 janvier 2025. Il est fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

En 2022, dans un environnement difficile marqué par la dégradation brutale des économies à travers le monde, de fortes tensions géopolitiques, une crise énergétique majeure et le retour de l'inflation, les répercussions sur les résultats de CILOGER HABITAT 2 sont restées contenues.

• Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2022 font ressortir une valorisation de 149,3 M€, en hausse de 3 % (+4,4 M€) par rapport à 2021, 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 10 %.

La valeur d'expertise totale hors droits du patrimoine est supérieure de 8 % 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...).

- Durant l'année 2022, l'activité locative est restée soutenue. Ainsi, 109 logements se sont libérés et 101 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2022, 35 logements sont à relouer, dont 29 sont volontairement laissés vacants, CILOGER HABITAT 2 prévoyant d'initier en 2023 la vente des logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans.
- Le montant des loyers facturés en 2022 augmente de 1 % (+79 k€), à 5 648 683 M€, supérieur de 1,4 % à la moyenne des cinq derniers exercices. Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, le taux d'encaissement des loyers demeure très satisfaisant, à 96 %.
- Le résultat de l'exercice 2022 s'établit à 3 396 625 € (13,31 € par part), en augmentation de 51 k€ (+2 %) par rapport à l'exercice précédent, essentiellement impulsé par l'augmentation des loyers facturés.
- Le revenu annuel mis en distribution a été fixé à 13,23 € brut par part. Le taux de distribution 2022 calculé sur le prix de souscription est de 2,21 %, et demeure notable pour une SCPI de type fiscal.



**Antoine BARBIER**  
Directeur de la Division  
Patrimoine - AEW



## LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

### CHIFFRES CLÉS

Date de création :  
28 octobre 2010

En liquidation :  
depuis le 7 février 2023

Nombre d'associés :  
2 975

Nombre de parts :  
255 193

Capitaux collectés :  
153 115 800 €

Valeur de réalisation :  
149 721 515 € (soit 586,70 € par part)

Revenu brut 2022  
distribué par part :  
13,23 €

### PATRIMOINE

Nombre de logements :  
488

Date de location  
du dernier appartement :  
16 janvier 2016

Fin de l'engagement  
de conservation des parts :  
16 janvier 2025

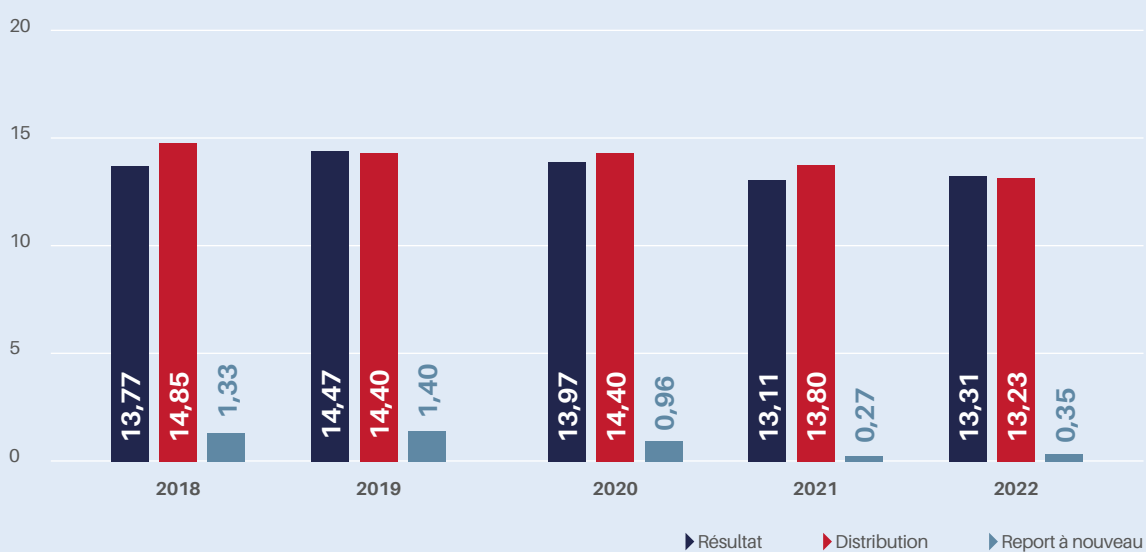


## VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2022/2021
Valeur comptable	138 554 660	542,94	0,01 %
Valeur vénale/expertise	149 290 000	585,01	3,04 %
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>149 721 515</b>	<b>586,70</b>	<b>3,04 %</b>
Valeur de reconstitution	177 059 198	693,82	3,08 %

## RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ 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 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 30 145 m<sup>2</sup>, 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 :

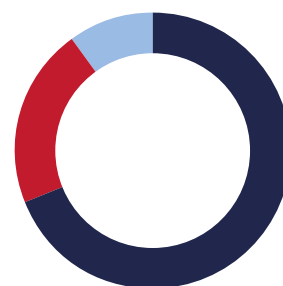
- ▶ 475 appartements et 13 maisons ;
- ▶ 18 T1, 138 T2, 227 T3, 90 T4 et 15 T5.

Les logements étaient tous livrés au 30 avril 2015 et ont tous été loués une première fois à compter du 16 janvier 2016.

### EN % DE LA VALEUR VÉNALE

- 69 % Île-de-France hors Paris (102 420 000 €)
- 21 % Province (31 230 000 €)
- 10 % Paris (15 640 000 €)

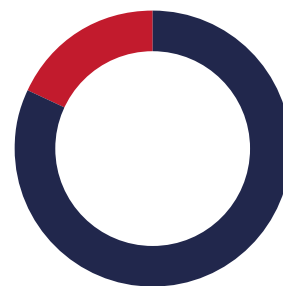
Total : 149 290 000 €



### EN % DE LA VALEUR VÉNALE

- 82 % Zones A et A bis « Scellier BBC » (122 650 000 €)
- 18 % Zone B1 « Scellier BBC » (26 640 000 €)

Total : 149 290 000 €



## L'EMPLOI DES FONDS

EN EUROS	TOTAL AU 31/12/2021	DURANT L'ANNÉE 2022	TOTAL AU 31/12/2022
<b>FONDS COLLECTÉS</b>	<b>153 115 800</b>	-	<b>153 115 800</b>
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	-14 650 120	-	-14 650 120
- Achat d'immeubles	-138 123 146	-	-138 123 146
- Titres de participations contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers <sup>[1]</sup>	-	-	-
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>342 535</b>	-	<b>342 535</b>

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

99,75 % des fonds disponibles à l'investissement issus des augmentations de capital (fonds collectés - commissions de souscription) ont été investis dans des achats d'immeubles.



## VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l’Autorité des marchés financiers et désigné pour cinq exercices sociaux par l’Assemblée Générale du 13 juin 2019, a procédé à l’évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI CILOGER HABITAT 2, selon les méthodes exposées dans l’annexe aux comptes annuels.

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

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

- ▶ **la valeur comptable**, qui correspond à la valeur d’acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- ▶ **la valeur de réalisation**, qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d’expertise hors droits. Il s’agit du prix que retirerait CILOGER HABITAT 2 de la vente de la totalité des actifs ;

- ▶ **la valeur de reconstitution**, qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d’acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

**Coût historique des terrains  
et des constructions locatives :**  
**138 123 146 €**

**Valeur comptable nette :**  
**138 123 146 €**

**Valeur actuelle (valeur vénale hors droits) :**  
**149 290 000 €**

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	138 123 146	-	-
Provisions pour gros entretien	-	-	-
Autres éléments d’actifs	431 515	431 515	431 515
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	149 290 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	159 630 000
Commission de souscription théorique	-	-	16 997 683
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>138 554 660</b>	<b>149 721 515</b>	<b>177 059 198</b>
Nombre de parts	255 193	255 193	255 193
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>542,94</b>	<b>586,70</b>	<b>693,82</b>

La valeur de réalisation s’établit à 586,70 € par part, inférieure de 2 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant les augmentations de capital.

La valeur de reconstitution s’établit à 693,82 € par part, supérieure de 16 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant les augmentations de capital.

## ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2022 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2021 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2022/2021 EN %
Île-de-France (hors Paris)	94 906 657	102 420 000	7,92	109 510 000	99 631 000	2,80
Paris	13 625 929	15 640 000	14,78	16 720 000	15 389 000	1,63
Province	29 590 560	31 230 000	5,54	33 400 000	29 870 000	4,55
<b>TOTAUX</b>	<b>138 123 146</b>	<b>149 290 000</b>	<b>8,08</b>	<b>159 630 000</b>	<b>144 890 000</b>	<b>3,04</b>

CILOGER HABITAT 2 fait encore preuve en 2022 de performances très satisfaisantes en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise hors droits de 149,3 M€, qui enregistre globalement une progression annuelle de 3,04 % (+4,4 M€) cohérente avec le marché national.

La progression est de +1,6 % pour les logements situés à Paris, +2,8 % pour les logements situés en Île-de-France et +4,6 % pour les logements situés en province.

Sur les 25 sites expertisés :

- ▶ 3 ont une valeur stable ;
- ▶ 9 ont une valeur qui progresse de 1 % à 2 % ;
- ▶ 7 ont une valeur qui progresse de 3 % à 4 % ;
- ▶ 2 ont une valeur qui progresse de 5 % à 6 % ;
- ▶ 4 ont une valeur qui progresse de 7 % à 9 % ;
- ▶ et 2 enregistrent une variation négative de -1 % à -5 %.

### LA GESTION IMMOBILIÈRE

**Durant l'année 2022, l'activité locative est restée soutenue. Ainsi, 109 logements se sont libérés et 101 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2022, 35 logements sont à relouer, dont 29 sont volontairement laissés vacants, CILOGER HABITAT 2 prévoyant d'initier en 2023 la vente des logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans.**

**Le montant des loyers facturés en 2022 augmente de 1 % (+79 k€), à 5 648 683 M€, supérieur de 1,4 % à la moyenne des cinq derniers exercices. Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, le taux d'encaissement des loyers demeure très satisfaisant, à 96 %.**

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.

109 logements de CILOGER HABITAT 2 ont été libérés durant l'année 2022 (6 568 m<sup>2</sup>) et 101 ont été reloués (5 950 m<sup>2</sup>).

Le taux de rotation des locataires, à 22 %, est supérieur de 2 points par rapport à 2021 et 2020, et retrouve son niveau de 2019. Les congés reçus ont été plus nombreux au deuxième semestre (63 congés sur 109).

D'une manière générale, les logements qui ont au minimum 8 années de location et qui se libèrent sont

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 8 % (+11,2 M€) à son prix de revient.

L'évaluation droits inclus du patrimoine est quant à elle supérieure de 16 % 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 10 %.

volontairement laissés vacants, afin d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai de 9 ans. L'utilisation de cette faculté, prévue par les dispositions fiscales, résulte d'une stratégie concertée entre AEW et le Conseil de surveillance de la SCPI. Elle impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, au 31 décembre 2022, sur les 35 logements vacants que compte la SCPI, 29 sont concernés par cette stratégie. Les logements vacants représentent une surface de 2 220 m<sup>2</sup> représentant des loyers estimés à 438 k€ en rythme annuel. Un appartement est par ailleurs reloué à effet janvier 2023.

À la clôture de l'exercice, 3 appartements sur 3 sites (Maisons-Alfort, Montreuil et Rosny-sous-Bois) ne sont pas reloués suite à des sinistres dégâts des eaux (2 depuis la fin de l'été 2022 et 1 depuis décembre 2021). Des procédures d'expertises sont en cours en lien avec des déclarations dommage-ouvrage, et les pertes de loyers afférentes ont fait l'objet de réclamations.

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).

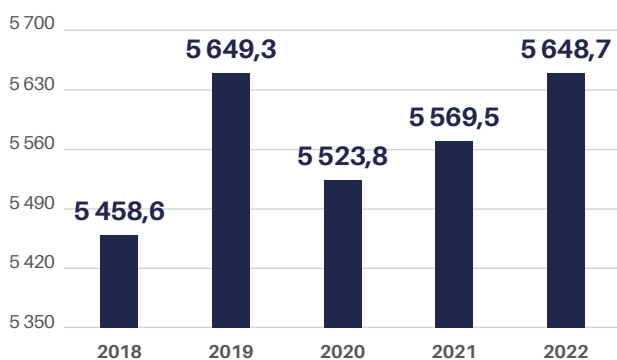
Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine.

Au quatrième trimestre 2022, le taux d'occupation financier s'établit à 93,78 %, en diminution par rapport au début de l'année (94,93 %) car impacté par les logements laissés volontairement vacants en fin d'exercice. Calculé sur l'ensemble de l'année 2022, ce taux est en très légère progression, à 94,77 % contre 94,68 % en 2021.

Pour la même raison, le taux d'occupation physique diminue entre le début et la fin de l'exercice, passant de 94,24 % à 92,25 %. Il est en moyenne de 94,33 % sur l'exercice (95,06 % en 2021).

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

Traduction d'une occupation moyenne du patrimoine un peu plus élevé, les loyers facturés sur l'exercice 2022 s'établissent à 5 648 683 €, en augmentation de 1,4 % par rapport à 2021 (5 569 525 €), soit +79 k€. Ils sont supérieurs de 1,4 % à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2018 à 2022).



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure très satisfaisant, eu égard au contexte économique et social, à 96,03 % (96,79 % en 2021). À ce sujet, il convient de noter que près de la moitié des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique.

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

L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la location et à la vente du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 172 718 € (0,68 € par part), dont 144 040 € dans 64 logements (0,56 € par part et 2,5 % des loyers facturés), soit en moyenne 2 046 € par logement (72 404 € pour 23 logements en 2021).

Compte tenu des travaux parfois nécessaires, des 3 logements sinistrés, 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 2,4 mois (3 en 2021, 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 sur 23 logements sont en cours d'instruction, pour un montant estimé de 13 712 €, dont 4 459 € ont été reçus sur l'exercice.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2022 pour atteindre en cumulé la somme de 449 724 € couvrant 416 dossiers locatifs locataires présents ou partis.

Cette provision a augmenté en valeur nette de 201 243 € comparée à celle du 31 décembre 2021. Une dotation complémentaire de 245 724 € et une reprise sur provision de 44 482 € ont été effectuées sur l'exercice. Ce montant recouvre en grande partie les redditions de charges facturées aux locataires partis. Une partie de la dotation de l'exercice (106 k€) correspond à une erreur de gestion de l'administrateur de biens en charge des logements. Une action spécifique a été engagée, qui devrait permettre de récupérer ces sommes sur l'exercice 2023.

3 dossiers locatifs sont en procédure judiciaire (3 en 2021) pour une créance globale de 37 165 € (provisionnée à 100 % en créances douteuses).

En concertation avec le Conseil de surveillance de la SCPI, et afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) a été étendu à compter du 1<sup>er</sup> avril 2020 à tous les logements potentiellement éligibles. Il est souscrit systématiquement pour chaque nouveau bail.

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 2022, 416 baux en cours, représentant 87 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 105 370 € (99 734 € en 2021), soit 0,41 € par part et 1,86 % 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 100 912 €.

Compte tenu des dossiers déclarés antérieurement à 2022, 36 impayés sont en cours pour un montant global de 188 670 €, sur lequel il reste 135 512 € à recevoir de l'assureur.



# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

**Le résultat de l'exercice 2022 s'établit à 3 396 625 € (13,31 € par part), en augmentation de 51 k€ (+2 %) par rapport à l'exercice précédent. Le revenu annuel mis en distribution a été fixé à 13,23 € brut par part. Le taux de distribution 2022 calculé sur le prix de souscription est de 2,21 %, et demeure notable pour une SCPI de type fiscal.**

Le résultat de l'exercice s'établit à 3 396 625 €, en hausse de 2 % (+51 k€) par rapport à l'exercice précédent, essentiellement impulsé par l'augmentation des loyers facturés (+1 %, soit +79 k€).

Les revenus financiers sont inexistants, aucun placement n'ayant été effectué en 2022.

Le revenu distribué en 2022, s'élève à 13,23 € par part. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 13,31 €. Le report à nouveau a donc été abondé à hauteur de 0,08 € par part, soit 20 422 € au total.

Au 31 décembre 2022, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 88 980 €, soit 0,35 € par part.

Le taux de distribution 2022, calculée par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2022, est de 2,21 %.

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.

## L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS <sup>[1]</sup>	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE <sup>[2]</sup>	TAUX DE DISTRIBUTION EN % <sup>[3]</sup>	TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION <sup>[4]</sup>	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
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
<b>2022</b>	<b>441,60</b>	<b>13,23</b>	<b>441,60</b>	<b>3,13 %</b>	<b>2,21 %</b>	<b>0,35</b>

[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.

[3] Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté sur l'année précédente.

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





# 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 31/12/2018	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
<b>AU 31/12/2022</b>	<b>SOCIÉTÉ FERMÉE</b>	<b>255 193</b>	<b>127 596 500</b>	<b>153 115 800</b>

## L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

► **Date de création** : 28 octobre 2010

► **Capital initial** : 760 000 €

► **Nominal de la part** : 500,00 €

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 <sup>[1]</sup>
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	-	441,60
<b>2022</b>	<b>127 596 500</b>	<b>-</b>	<b>255 193</b>	<b>2 975</b>	<b>-</b>	<b>441,60</b>

[1] Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital est réparti entre 2 975 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 le Liquidateur a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. 309 parts ont été échangées durant l'année pour un montant total de 136 454 €. Le dernier prix d'exécution présente une décote de 32 % 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 », qui plus est en liquidation, 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 ».

Depuis l'origine, 28 parts de CILOGER HABITAT 2 ont été échangées sur le marché secondaire organisé, soit 0,01 % du nombre de parts émises.

309 parts ont été échangées lors des 4 confrontations trimestrielles pour un montant total de 136 454 €.

Le prix d'exécution fixé lors de la confrontation de décembre s'établit à 400,00 € (soit un prix acheteur de 441,60 €), identique à celui de décembre 2021, et supérieur de 11 % à celui de décembre 2020.

Il présente toutefois une décote de 32 % par rapport à la valeur de réalisation de la société (586,70 €).

Au 31 décembre 2022, 95 parts sont en attente de vente.

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

## L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS <sup>[1]</sup>	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS (EN € HT)
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
<b>2022</b>	<b>309</b>	<b>0,12%</b>	<b>95</b>	<b>6 989</b>

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



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## LES COMPTES

### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2022	VALEURS ESTIMÉES <sup>[1]</sup> 31/12/2022	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2021	VALEURS ESTIMÉES <sup>[1]</sup> 31/12/2021
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	138 123 146	149 290 000	138 123 146	144 890 000
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>138 123 146</b>	<b>149 290 000</b>	<b>138 123 146</b>	<b>144 890 000</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	119 453	119 453	119 453	119 453
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	704 668	704 668	454 490	454 490
Autres créances	6 814 226	6 814 226	9 905 328	9 905 328
Provisions pour dépréciation des créances	-449 724	-449 724	-248 481	-248 481
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Autres disponibilités	1 554 434	1 554 434	880 942	880 942
<b>TOTAL III</b>	<b>8 743 058</b>	<b>8 743 058</b>	<b>11 111 732</b>	<b>11 111 732</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-536 218	-536 218	-521 409	-521 409
Dettes d'exploitation	-7 775 326	-7 775 326	-10 179 231	-10 179 231
Dettes diverses	0	0	0	0
<b>TOTAL IV</b>	<b>-8 311 544</b>	<b>-8 311 544</b>	<b>-10 700 640</b>	<b>-10 700 640</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
<b>TOTAL V</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>138 554 660</b>	<b>-</b>	<b>138 534 238</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE<sup>[2]</sup></b>	<b>-</b>	<b>149 721 515</b>	<b>-</b>	<b>145 301 093</b>

[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 2022

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2021	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2022
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	127 596 500	-	0	127 596 500
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	25 519 300	-	0	25 519 300
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-14 650 120	-	0	-14 650 120
<b>Report à nouveau</b>	244 870	-176 312	0	68 558
<b>Résultat de l'exercice</b>	3 345 351	-3 345 351	3 396 625	3 396 625
<b>Acomptes sur distribution<sup>[1]</sup></b>	-3 521 663	3 521 663	-3 376 203	-3 376 203
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>138 534 238</b>	<b>0</b>	<b>20 422</b>	<b>138 554 660</b>

[1] Y compris l'acompte versé en janvier 2023.





## LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2022 31/12/2022	EXERCICE 2021 31/12/2021
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	5 648 683	5 569 525
Charges facturées	841 208	651 441
Produits annexes	313 842	134 343
Reprises de provisions pour créances douteuses	44 482	31 521
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>6 848 215</b>	<b>6 386 829</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-841 208	-651 441
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-172 718	-485 143
Autres charges immobilières	-1 348 862	-1 032 480
Dépréciation des créances douteuses	-245 724	-50 799
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-2 608 513</b>	<b>-2 219 862</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>4 239 702</b>	<b>4 166 967</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la Société de gestion	-750 028	-746 666
Charges d'exploitation de la Société	-70 549	-53 538
Diverses charges d'exploitation	-22 500	-22 507
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-843 076</b>	<b>-822 711</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-843 076</b>	<b>-822 711</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0</b>	<b>1 096</b>
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0</b>	<b>1 096</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>1 096</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>3 396 625</b>	<b>3 345 351</b>

## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

### INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

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

### MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant.

Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

**L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes :**

- ▶ **méthode par comparaison directe** : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur ;
- ▶ **méthode par capitalisation des revenus** : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

La valeur vénale estimée figure globalement dans l'état du Patrimoine et s'entend hors droits et hors frais.

## INFORMATIONS DIVERSES

### PRIME D'ÉMISSION

Les frais de constitution de la Société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine sont prélevés en priorité sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés puis après utilisation totale de la prime d'émission, sont enregistrés en charges à répartir et amortis sur cinq ans.

### PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Compte tenu de la composition de son patrimoine immobilier, la SCPI n'a pas provisionné de provision pour gros entretien.

### GESTION LOCATIVE

Pour l'administration de la SCPI, la Société de gestion perçoit 12,00 % toutes taxes comprises (10 % hors taxes) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

### LOCATAIRES

Une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. En l'absence de couverture du bail par l'assurance « Garantie Loyers Impayés », la dépréciation est calculée de la manière suivante :

$$DP = (AL + AC) \times 100 \%$$

- ▶ DP = dotation à la provision ;
- ▶ AL = arriéré de loyer ;
- ▶ AC = arriéré de charges.

### FRAIS DE DÉPLACEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 7 802,61 € sur l'exercice.

### ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

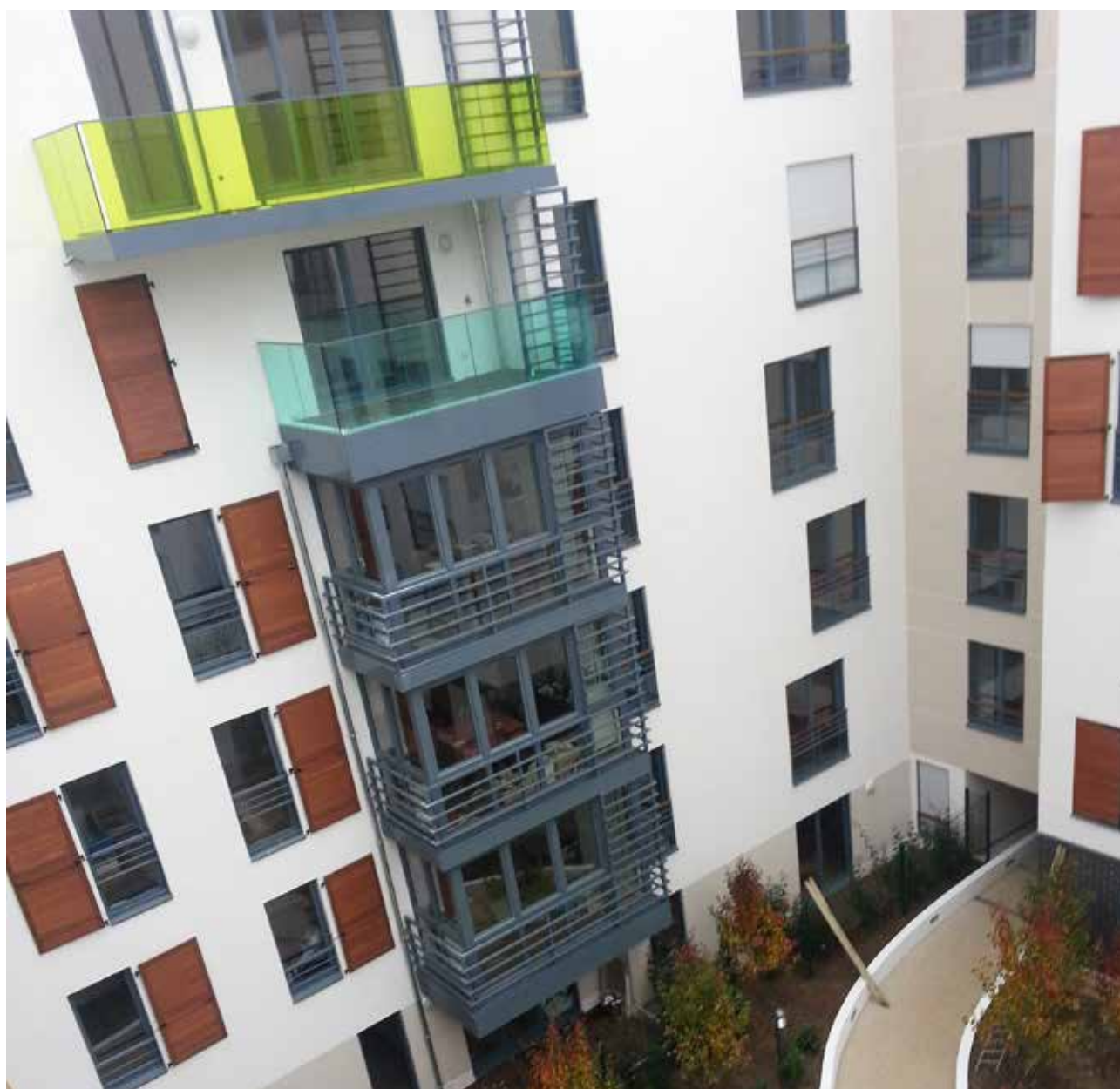
L'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 7 février 2023 a décidé la dissolution anticipée de la SCPI à compter de cette même date. Elle a nommé la Société de gestion, AEW, en qualité de Liquidateur, pour la durée de la liquidation.

## IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2022

	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
<b>TOTAL</b>	<b>138 123 146</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>138 123 146</b>

## ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations incorporelles	0	-	-	0
Immobilisations financières	119 453	0	0	119 453
Dépôts et cautionnements versés	119 453	-	0	119 453
<b>TOTAL</b>	<b>119 453</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>119 453</b>



## LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2022

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagement 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 en cours.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « SCELLIER BBC » <sup>[1]</sup>	TYPE <sup>[2]</sup>	SURFACE EN M <sup>2</sup> HABITABLES
<b>Tassin-la-Demi-Lune (69)</b> 20, promenade des Tuileries	PR - B1	Ap	1 060
<b>Montreuil (93)</b> 87, rue Marceau	IDF - A bis	Ap	2 511
<b>Bois-Colombes (92)</b> 3/7, rue Hoche - 93, rue Charles Chefson	IDF - A bis	Ap	681
<b>Paris (75011)</b> 127/129, rue du Chemin Vert	P - A bis	Ap	655
<b>Issy-les-Moulineaux (92)</b> 2/4, chemin de Bretagne	IDF - A bis	Ap	791
<b>Maisons-Alfort (94)</b> 192, avenue de la République	IDF - A bis	Ap	671
<b>Villiers-sur-Marne (94)</b> 1, rue René Cassin	IDF - A	Ap	1 739
<b>Versailles (78)</b> 52, avenue de Villeneuve-l'Étang	IDF - A bis	Ap	1 039
<b>Aulnay-sous-Bois (93)</b> 7, rue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	1 348
<b>Claye-Souilly (77)</b> 1/43, allée Johann-Sebastian Bach	IDF - B1	M	901
<b>Rosny-sous-Bois (93)</b> 113, rue Victor Hugo	IDF - A	Ap	1 244
<b>Paris (75019)</b> 33, rue des Ardennes - 32, rue de Thionville	P - A bis	Ap	721
<b>Franconville (95)</b> 23 bis, avenue des Marais	IDF - A	Ap	1 643
<b>Marseille (13)</b> 23/25, rue Beau	PR - B1	Ap	1 265
<b>Toulouse (31)</b> 16, rue du Chant du Merle	PR - B1	Ap-M	1 589
<b>Franconville (95)</b> 7, chaussée Jules César	IDF - A	Ap	1 828
<b>Écully (69)</b> 6, rue du Coliovrier	PR - B1	Ap	1 325
<b>Ferney-Voltaire (01)</b> 10/14, avenue des Alpes	PR - A	Ap	1 555
<b>Marseille (13)</b> 40, avenue Fernandel	PR - B1	Ap	1 033
<b>Montreuil (93)</b> 62, rue de Valmy	IDF - A bis	Ap	1 729
<b>Paris (75020)</b> 49, rue Villiers de l'Isle Adam	P - A bis	Ap	254
<b>Aulnay-sous-Bois (93)</b> 7, rue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	330
<b>Eaubonne (95)</b> Sente des Perrottes	IDF - A	Ap	1 270
<b>Sartrouville (78)</b> 66, avenue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	1 059
<b>Livry-Gargan (93)</b> 24/28, avenue Jean-Jacques Rousseau	IDF - A	Ap	360
<b>Rosny-sous-Bois (93)</b> 113 bis, rue Victor Hugo	IDF - A	Ap	251
<b>Puteaux (92)</b> 15/26, boulevard Richard Wallace	IDF - A bis	Ap	1 295
<b>TOTAL</b>			<b>30 145</b>

[1] P : Paris ; IDF : Île-de-France hors Paris ; PR : Province ; A - A bis - B1 : Zones « Scellier BBC »

[2] Ap : Appartements ; M : Maisons



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.

NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACHAT	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2022	PRIX DE REVIENT 2021
18	15/11/2013	3 436 152	-	3 436 152	3 436 152
43	18/12/2013	11 638 000	-	11 638 000	11 638 000
10	04/04/2014	3 844 768	-	3 844 768	3 844 768
10	18/11/2013	5 832 348	-	5 832 348	5 832 348
14	02/10/2013	5 514 825	-	5 514 825	5 514 825
13	14/11/2013	3 555 346	-	3 555 346	3 555 346
33	06/05/2014	5 956 080	-	5 956 080	5 956 080
20	04/10/2013	6 217 406	-	6 217 406	6 217 406
24	28/07/2014	5 822 974	-	5 822 974	5 822 974
10	23/06/2014	2 960 265	-	2 960 265	2 960 265
18	19/06/2014	5 356 252	-	5 356 252	5 356 252
10	30/04/2015	5 848 969	-	5 848 969	5 848 969
27	30/09/2014	6 511 378	-	6 511 378	6 511 378
22	19/09/2014	4 461 982	-	4 461 982	4 461 982
25	28/01/2015	5 627 000	-	5 627 000	5 627 000
29	11/12/2014	6 979 384	-	6 979 384	6 979 384
20	26/06/2014	4 802 654	-	4 802 654	4 802 654
22	14/10/2014	7 240 000	-	7 240 000	7 240 000
17	08/10/2014	4 022 772	-	4 022 772	4 022 772
24	30/03/2015	8 473 766	-	8 473 766	8 473 766
5	07/10/2014	1 944 612	-	1 944 612	1 944 612
7	28/07/2014	1 420 000	-	1 420 000	1 420 000
20	30/04/2015	5 095 720	-	5 095 720	5 095 720
19	17/04/2015	5 100 000	-	5 100 000	5 100 000
6	20/03/2014	1 327 560	-	1 327 560	1 327 560
4	02/10/2014	1 056 132	-	1 056 132	1 056 132
18	17/06/2014	8 076 801	-	8 076 801	8 076 801
<b>488</b>		<b>138 123 146</b>	<b>0</b>	<b>138 123 146</b>	<b>138 123 146</b>

## ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CRÉANCES	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires	704 668	454 490
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>704 668</b>	<b>454 490</b>
Syndics	6 802 359	9 898 409
Autres débiteurs	11 867	6 919
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>6 814 226</b>	<b>9 905 328</b>
Provisions pour locataires douteux	-449 724	-248 481
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES</b>	<b>-449 724</b>	<b>-248 481</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>7 069 171</b>	<b>10 111 337</b>

DETTES	31/12/2022	31/12/2021
Dépôts reçus	536 218	521 409
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>536 218</b>	<b>521 409</b>
Locataires créditeurs	112 514	83 509
Fournisseurs	3 819 893	5 092 107
Dettes fiscales	3 660	280
Autres dettes d'exploitation	2 828 900	4 193 903
Associés	1 010 359	809 432
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>7 775 326</b>	<b>10 179 231</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>8 311 544</b>	<b>10 700 640</b>

## ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	AU 31/12/2021	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2022
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
Créances douteuses	248 481	245 724	39 820	4 662	449 724
<b>TOTAL</b>	<b>248 481</b>	<b>245 724</b>	<b>39 820</b>	<b>4 662</b>	<b>449 724</b>

## VENTILATION DES CHARGES - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes non récupérables	498 461	481 607
Solde de charges de reddition	374 501	70 535
Charges sur locaux vacants	34 780	29 773
Travaux - Remise en état	172 718	485 143
Charges non récupérables	436 459	445 821
Pertes sur créances irrécouvrables	4 662	4 744
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES</b>	<b>1 521 581</b>	<b>1 517 623</b>

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes diverses	72 665	-
Charges immobilières refacturables	727 779	649 417
Autres charges refacturables	40 764	2 023
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>	<b>841 208</b>	<b>651 441</b>

CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Honoraires commissaires aux comptes	15 851	15 016
Cotisations	1 403	1 369
Autres frais	53 294	37 153
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>70 549</b>	<b>53 538</b>

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Indemnisation du Conseil de surveillance	22 500	22 500
Charges diverses	0	7
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>22 500</b>	<b>22 507</b>

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2022	2021
Commissions gestion immobilière	750 028	746 666
<b>TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>750 028</b>	<b>746 666</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2022

	31/12/2022	31/12/2021
<b>AVAL, CAUTIONS</b>		
Cautions reçues des locataires	394 785	554 067

# LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	21,40	99,98 %	22,14	100,00 %	21,70	99,58 %	22,35	99,99 %	23,36	100,00 %
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	0,01	0,02 %	0,00	0,00 %	0,09	0,42 %	0,00	0,01 %	0,00	0,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>21,41</b>	<b>100,00 %</b>	<b>22,14</b>	<b>100,00 %</b>	<b>21,80</b>	<b>100,00 %</b>	<b>22,36</b>	<b>100,00 %</b>	<b>23,36</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>										
Commissions de gestion	2,85	13,33 %	3,13	14,12 %	2,72	12,48 %	2,93	13,09 %	2,94	12,58 %
Autres frais de gestion	0,20	0,94 %	0,33	1,49 %	0,29	1,31 %	0,30	1,33 %	0,36	1,56 %
Entretien du Patrimoine	0,44	2,05 %	0,53	2,39 %	0,85	3,88 %	1,90	8,50 %	0,68	2,89 %
Charges locatives non récupérables	3,76	17,56 %	3,59	16,20 %	3,83	17,59 %	4,05	18,10 %	5,29	22,62 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>7,25</b>	<b>33,88 %</b>	<b>7,57</b>	<b>34,20 %</b>	<b>7,69</b>	<b>35,26 %</b>	<b>9,17</b>	<b>41,02 %</b>	<b>9,27</b>	<b>39,65 %</b>
<b>PROVISIONS NETTES</b>										
Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,38	1,76 %	0,09	0,42 %	0,14	0,66 %	0,08	0,34 %	0,79	3,38 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,38</b>	<b>1,76 %</b>	<b>0,09</b>	<b>0,42 %</b>	<b>0,14</b>	<b>0,67 %</b>	<b>0,08</b>	<b>0,34 %</b>	<b>0,79</b>	<b>3,38 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>7,64</b>	<b>35,64 %</b>	<b>7,66</b>	<b>34,62 %</b>	<b>7,83</b>	<b>35,93 %</b>	<b>9,25</b>	<b>41,36 %</b>	<b>10,06</b>	<b>43,03 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>13,77</b>	<b>64,31 %</b>	<b>14,47</b>	<b>65,37 %</b>	<b>13,97</b>	<b>64,08 %</b>	<b>13,11</b>	<b>58,64 %</b>	<b>13,31</b>	<b>56,97 %</b>
Variation du report à nouveau	-1,08	-5,06 %	0,07	0,31 %	-0,43	-1,99 %	-0,69	-3,09 %	0,08	0,34 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	14,85	69,37 %	14,40	65,05 %	14,40	66,07 %	13,80	61,73 %	13,23	56,62 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	14,85	69,37 %	14,40	65,05 %	14,40	66,07 %	13,80	61,73 %	13,23	56,62 %

## 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° 013-676 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 RÈGLEMENT 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 et la liquidation de la SCPI CILOGER HABITAT 2 sont assurées, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 février 2023, 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 d'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 délégataires.

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 ORDINAIRE

## Mesdames, Messieurs

Conformément à la réglementation en vigueur et aux articles 18 et 21 des statuts de notre Société, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2022.

Depuis le début de l'exercice 2022, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la Société, la liquidation du patrimoine, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Le Conseil de surveillance s'est ainsi réuni en mars 2022, en novembre 2022 et le 9 mars 2023.

Cette dernière réunion 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 - Liquidateur et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et ses associés.

À la suite de la décision de dissolution anticipée votée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 février 2023, nous avons également examiné les conditions dans lesquelles les ventes des premiers éléments du parc seront préparées et réalisées.

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

L'année 2022 a été largement marquée par les conséquences économiques et géopolitiques de l'invasion de l'Ukraine. Dans ce contexte, notre SCPI a plutôt bien résisté, avec des taux d'occupation financiers et d'encaissement des loyers à respectivement 94,77 % et 96,03 %, un résultat en progression et un rendement de la part qui demeure nettement supérieur à 2 %.

Toutefois, les implications de cette crise sur l'activité économique en France, et au-delà sur la solvabilité des locataires et des acquéreurs de logements, ne sont pas terminées, et nous imposent de rester prudents.

## PATRIMOINE : PRÉPARATION DES VENTES ET ÉVALUATION

Le programme de préparation des ventes des logements de notre patrimoine (audits, sélection des prestataires...) a été lancé en 2022.

C'est en 2023 que les premières ventes de logements qui ont été loués au moins 9 ans pourront être réalisées.

Ces ventes porteront dans un premier temps uniquement sur des logements vacants. Au fur et à mesure de l'avancement de la cession du patrimoine, les ventes pourront porter sur des logements occupés (toujours à condition qu'ils aient été loués au moins 9 ans).

En prévision de leur vente, les logements qui se libèrent ne sont pas remis en location. La Société de gestion a en effet initié, avec l'avis favorable du Conseil de surveillance, le gel des appartements qui se libéraient et avaient été loués au moins 8 ans depuis l'origine.

Cette possibilité nous est offerte par une disposition fiscale, mais nous devons attendre 9 ans depuis la 1<sup>re</sup> location pour pouvoir les vendre.

Fin 2022, 35 logements sont à relouer mais 29 logements sont ainsi « gelés » en attente de pouvoir être vendus.

Les produits des ventes nous seront reversés trimestriellement en fonction des contraintes fiscales.

En tout état de cause, compte tenu de la taille de notre patrimoine (488 logements) et de la stratégie retenue, vente lot par lot pour espérer en tirer un meilleur prix, il faudra plusieurs années pour mener à bien sa liquidation.

Nous resterons évidemment très attentifs au rythme des ventes et à leurs modalités.

L'expertise de nos logements sur les 25 sites, effectuée en fin d'année 2022, fait ressortir une valorisation de 149,29 M€, en progression de 3 % par rapport à l'année 2021, soit un différentiel de valeur de +4,40 M€.

La valeur vénale (ou de revente) de notre patrimoine est désormais, en théorie, supérieure de 8 % à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements.

Ainsi, la valeur de réalisation de notre SCPI au 31 décembre 2022 avoisine 587 €, à comparer à un prix de souscription initial de 600 €.

En tout état de cause, nous ne pourrions bien évidemment 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.

Rappelons que l'engagement de conservation de parts de 9 ans de chaque associé, pour éviter un redressement fiscal, est effectif jusqu'au 16 janvier 2025.

## GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'exercice, 109 logements se sont libérés (96 en 2021) et 101 ont été reloués.

Au 31 décembre 2022, le nombre d'appartements loués est de 453 sur 488, soit 93 % du nombre de logements, pourcentage en légère diminution par rapport à la fin de l'année 2021 (94 %).

Après 20 % en 2021, le taux de rotation des locataires de notre SCPI augmente à 22 %. À noter que la durée des baux de nos locataires est fixée, de par la loi, à 6 ans.

Le taux d'occupation financier est en moyenne de 94,77 % sur l'exercice (94,68 % en 2021), et reflète la qualité de notre patrimoine.

Les loyers facturés en 2022 s'établissent à 5 648 683 €, en augmentation de 79 k€ (+1 %) par rapport à l'année précédente.

Par ailleurs, le recours systématique à un système d'assurance de « loyers impayés », essentiel durant cette période troublée, a été poursuivi durant l'exercice. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 416 dossiers de locataires représentant 87 % du potentiel locatif de notre SCPI. Durant l'année, 26 dossiers représentant 100 912 € ont été déclarés en sinistre à l'assureur, ce montant étant à comparer à celui des cotisations versées à l'assureur, qui est de 105 370 €.

Enfin, votre Conseil est très attentif aux suivis juridiques et contentieux des logements non couverts par la GLI car même s'ils sont provisionnés pour 37 k€, le montant de ces provisions influe sur le résultat et, partant, sur sa distribution aux associés de la SCPI.

## RÉSULTAT DE L'EXERCICE ET DISTRIBUTION

Notre SCPI dégage un résultat de 3 396 625 €, en progression de 2 % (+51 k€) par rapport à 2021, trouvant essentiellement son origine dans l'augmentation des loyers facturés.

Le revenu distribué 2022 a été fixé à 13,23 € par part, pour un résultat de 13,31 € par part. Le différentiel sera porté en report à nouveau (réserves).

Au 31 décembre 2022, ce dernier s'établit ainsi, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 0,35 € par part (distribuable sur les prochains exercices).

À noter qu'à ce niveau de distribution, le rendement de la part calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,21 %, hors avantage fiscal, taux qui reste notable pour une SCPI fiscale dans les conditions de marché actuelles.

Pour l'avenir, le rythme des ventes conduira à une diminution de plus en plus forte des loyers perçus, et donc des distributions de résultat. Cette diminution sera compensée par les remboursements que nous recevrons sur le produit des ventes.

## MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, 309 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé pour un montant total de 136 454 €. Dans une SCPI fiscale telle que la nôtre, qui plus est dans un contexte de vente progressive du patrimoine, le marché secondaire est toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre Société.

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.

**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 - Liquidateur 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.**

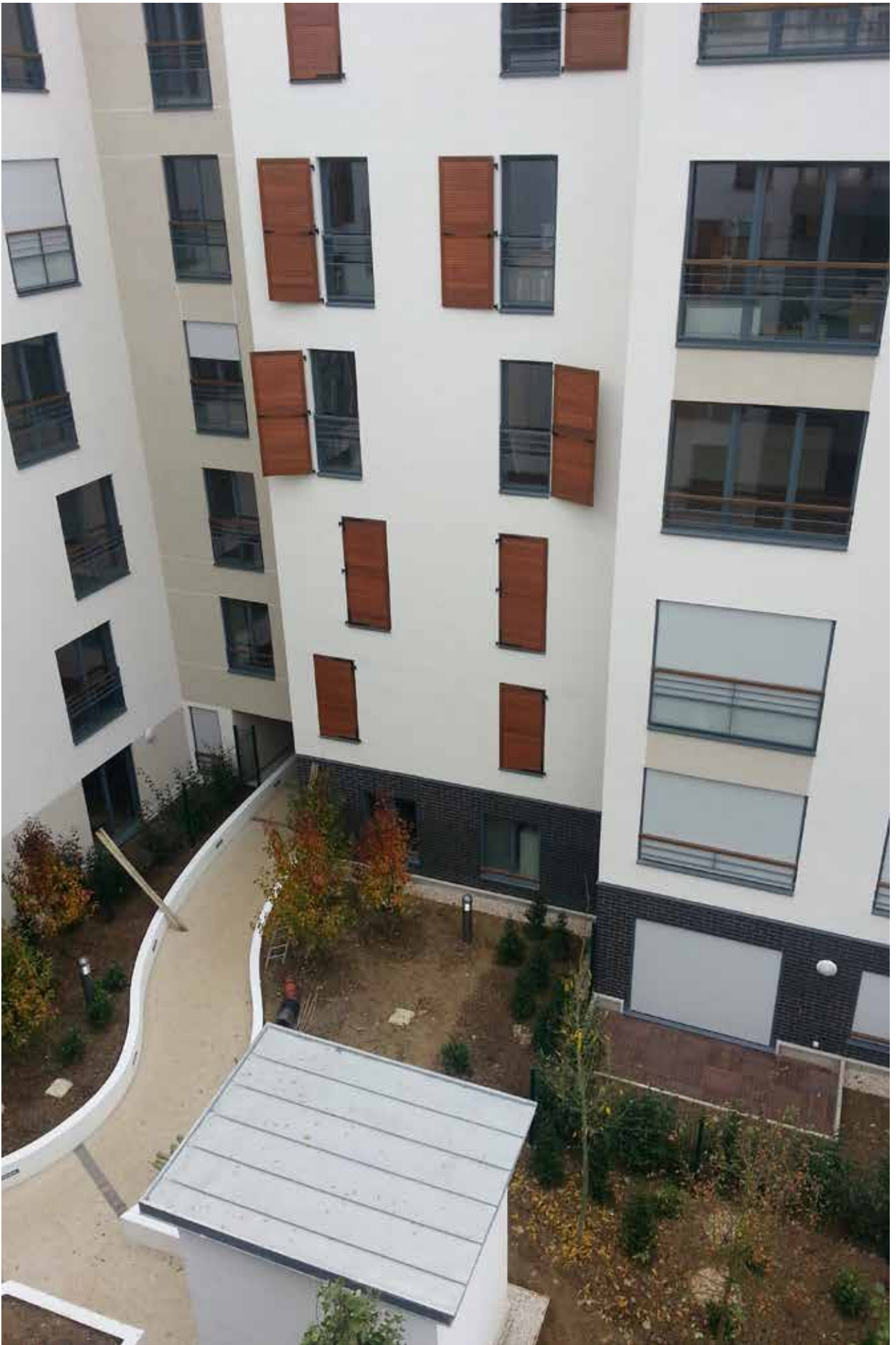
**Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée Générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.**

**Nous engageons les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale Ordinaire.**

Pour le Conseil de surveillance,  
Le Président du Conseil de surveillance

**Jean-Luc BRONSART**







# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

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

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier CILOGER HABITAT 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 1<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### 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 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.

Paris La Défense, le 31 mai 2023,

**DELOITTE & ASSOCIÉS**

**Sylvain GIRAUD**

Le Commissaire aux comptes



## LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

### Aux associés,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre Société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire financier.

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

#### Conventions conclues avec la Société de gestion AEW :

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 2022 ;

► **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 2022, cette commission s'élève à 750 028 €.

Paris La Défense, le 31 mai 2023,

**DELOITTE & ASSOCIÉS**

**Sylvain GIRAUD**

Le Commissaire aux comptes





# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 28 JUIN 2023

## ORDRE DU JOUR

- 1▶ lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- 2▶ affectation du résultat ;
- 3▶ distribution de prime d'émission ;
- 4▶ approbation des conventions réglementées ;
- 5▶ approbation de la valeur comptable déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice ;
- 6▶ présentation de la valeur de réalisation déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice ;
- 7▶ présentation de la valeur de reconstitution déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice ;
- 8▶ quitus à donner au Liquidateur ;
- 9▶ renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire ;
- 10▶ pouvoir aux fins de formalités.

## LES RÉOLUTIONS

### Première résolution

Après avoir entendu le rapport du Liquidateur, 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 2022 tels qu'ils ont été présentés.

### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 3 396 625,40 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 68 557,98 €, forme un résultat distribuable de 3 465 183,38 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- ▶ à la distribution d'un dividende, une somme de : 3 376 203,39 € ;
- ▶ au report à nouveau, une somme de : 88 979,99 €.

### Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise le Liquidateur à distribuer le cas échéant aux associés présents à la date de ladite distribution un montant maximum de 10 718 106,00 €, soit 42,00 € maximum par part, par prélèvement sur le compte prime d'émission.

Le montant effectif distribué sera fixé par le Liquidateur en fonction des arbitrages réalisés sur le patrimoine de la SCPI et dans la limite du plafond ci-dessus.

Cette distribution sera versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée, conformément à l'article 587 du Code civil, et à charge pour eux d'en reverser tout ou partie aux nus-propriétaires en cas de convention contraire.

La distribution sera réalisée avant le 31 mars 2024.

### Quatrième résolution

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.

### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, la valeur nette comptable qui ressort à 138 554 660 €, soit 542,94 € pour une part.

### Sixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, de la valeur de réalisation qui ressort à 149 721 515 €, soit 586,70 € pour une part.

### Septième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, de la valeur de reconstitution qui ressort à 177 059 198 €, soit 693,82 € pour une part.

### Huitième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

### Neuvième résolution

L'Assemblée Générale constatant que le mandat du Commissaire aux comptes titulaire vient à échéance, décide de renouveler le mandat du cabinet DELOITTE & ASSOCIÉS, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028.

### Dixième 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.



## **CILOGER HABITAT 2**

Société Civile de Placement Immobilier en cours de liquidation  
au capital de 127 596 500 €  
528 234 420 RCS PARIS

### **SIÈGE SOCIAL**

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 PARIS

La note d'information prévue aux articles  
L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier  
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers  
le visa SCPI n° 11-24 en date du 12 août 2011.



## **SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE LIQUIDATEUR**

Société Par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €  
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**

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03

[relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)  
[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

*Signatory of:*

