



RAPPORT ANNUEL  
**2020**

---

# **CILOGER HABITAT 2**

SCPI DE LOGEMENTS DE TYPE SCELLIER BBC



# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## **SOCIÉTÉ DE GESTION AEW**

.....

Société par Actions Simplifiée au capital  
de 828 510 euros

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008  
PARIS

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

### **PRÉSIDENT**

Monsieur Robert WILKINSON

### **DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS**

Madame Isabelle ROSSIGNOL  
Monsieur Raphaël BRAULT

## **SCPI CILOGER HABITAT 2**

.....

### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Président : Monsieur Jean-Luc BRONSART  
Vice-président : Monsieur 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

## RAPPORT DE GESTION

04

- Éditorial
- Les chiffres clés au 31 décembre 2020
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

## COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

16

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

## LES AUTRES INFORMATIONS

29

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM

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

30

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

31

## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

34

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

## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 3 JUIN 2021

36

- 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 2020.**

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire d'un impact violent et sans précédent dans l'histoire moderne, et aux multiples répercussions qui ont transformé profondément les quotidiens professionnels et personnels.

Dans un contexte très incertain, les collaborateurs d'AEW ont continué à travailler avec professionnalisme et engagement, essentiellement à distance et dans des conditions plus difficiles, pour assurer la continuité de la gestion de votre SCPI.

Face à la crise, notre capacité d'adaptation et celle de nos partenaires s'est notamment illustrée, pour votre SCPI, par la mise en place de visites virtuelles de logements avec les agents immobiliers et commercialisateurs.

Par ailleurs, afin de simplifier et clarifier la présentation du groupe AEW auprès de tous ses clients et partenaires, et dans une logique de cohérence avec ses activités dans le monde, notre société de gestion, AEW Ciloger, a changé de nom en mars 2021 pour s'appeler «AEW».

Cette évolution, sans aucune incidence sur la gestion de votre SCPI, ne porte que sur la dénomination sociale, et n'implique aucun changement dans les autres mentions légales, la gouvernance, et la structure de l'actionariat.

AEW reste par ailleurs organisée en France autour de ses deux activités, les fonds destinés à la clientèle Grand Public et les solutions destinées à la clientèle Institutionnelle.

• L'année 2020 a souligné la capacité de résistance de l'immobilier résidentiel ancien, que cela soit à l'échelle générale du marché ou à l'échelle particulière de votre SCPI. La résilience du logement et son profil défensif attirent ainsi de plus en plus les investisseurs institutionnels. Leur volume d'achat en bloc représentait 1 Md€ chaque année il y a 5 ans, contre 3 à 4 fois plus en 2020.

Malgré les différentes mesures mises en place pour lutter contre la propagation de la COVID-19, et notamment les différents confinements, les ventes de logements anciens ne se sont contractées que de 3% en 2020. Le nombre de transactions dépasse légèrement le million, après une année 2019 record à près d'1,1 million, et s'avère comparable aux années précédentes.

Les banques ont cherché à répondre à la demande de crédits immobiliers des particuliers, en dépit de la crise et de ses conséquences macroéconomiques et financières. En même temps, la durée moyenne des prêts a enregistré un nouveau record, à 20,3 années.

Les taux d'intérêt, en restant à leur point bas historique, ont soutenu la capacité d'achat des ménages. Néanmoins, après plusieurs années consécutives d'augmentation, la production des crédits à l'habitat a baissé de 2 Mds€ à 22,5 Mds€. Elle devrait toutefois rester solide, les conditions d'octroi ayant été assouplies en décembre, notamment pour favoriser les primo-accédants.

La hausse des prix s'atténue elle aussi. Au niveau national, le prix du m<sup>2</sup> est en augmentation de 3,4%, avec des disparités selon les territoires. A Paris, le m<sup>2</sup> passe ainsi de 10 850 €/m<sup>2</sup> à 10 700 €, soit une baisse d'environ 1%. A l'inverse, la province voit ses prix augmenter de 2%

pour les appartements et de plus de 3% pour les maisons.

La situation actuelle a bouleversé la demande, à savoir que les maisons sont désormais les biens les plus recherchés avec une demande en hausse de 10%. La demande d'appartements diminue quant à elle de 9%.

• Au vu du contexte de pandémie de l'année 2020, du confinement des réseaux de distribution et des mesures d'aménagements des loyers commerciaux, c'est sans surprise que la collecte nette des SCPI s'est contractée de 30% par rapport à 2019. Toutefois, reflet de leur solidité et de leur attractivité persistante, les SCPI ont finalement collecté 6 Mds€, faisant de 2020 la 3<sup>ème</sup> plus forte collecte de leur histoire.

Les SCPI de bureaux avec 3 Mds€, dominant encore largement la collecte (50% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1,5 Md€ (25%), les SCPI spécialisées pour 1 Md€ (16%), et les SCPI de commerces pour 245 M€ (4%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 170 M€, dont la moitié concerne des SCPI non fiscales, en progression de 9% par rapport à 2019.

Avec un total de 1,25 Md€ échangé, le marché secondaire connaît une nette évolution positive de 25% par rapport à 2019. Signe de la confiance des associés, le nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année ne représente que 0,15% de la capitalisation, à comparer à 0,12% en 2019.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2020 atteint 71 Mds€, en augmentation de 9% par rapport au début de l'année.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2 Mds€ en 2020 après 2,8 Mds€ en 2019 (-30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 20 Mds€ (+8%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) est de 91 Mds€.

### Concernant CILOGER HABITAT 2 :

- L'impact de la crise sanitaire a été contenu sur les taux d'occupation. A la clôture de l'exercice, le taux d'occupation financier s'établit à 93,94% contre 95,21% à la fin de l'exercice précédent. Calculé sur l'ensemble de l'année 2020, ce taux s'établit à 93,70% (96,01% en 2019).
- La proportion de locataires ayant demandé des aménagements de loyers a été très réduite, grâce au mécanisme de chômage partiel mis en place par l'Etat qui a aidé les locataires fragilisés, et le taux d'encaissement des loyers est demeuré à son niveau habituel, proche de 97%.

- L'activité locative est restée soutenue, le taux de rotation des locataires s'établissant à 20% (22% en 2019). Ainsi, 96 logements se sont libérés et 91 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2020, 29 logements sont à relouer, dont 5 ont trouvé preneur à effet de janvier 2021. Les logements vacants intègrent par ailleurs 2 appartements sinistrés par des dégâts des eaux, qui font l'objet d'expertises en cours.

Le montant des loyers facturés en 2020 diminue de 2,2%, à 5 523 580 €, légèrement inférieur de 0,4% à la moyenne des cinq derniers exercices.

- Les expertises du patrimoine, en bloc et occupé, réalisées à la fin de l'année 2020 font ressortir une valorisation de 138,6 M€, en hausse de 1,3% par rapport à 2019. Depuis 2015, année de la première expertise en bloc de l'intégralité du patrimoine, son estimation hors droits est en progression de 2,4%. La valeur d'expertise totale hors droits du patrimoine est légèrement supérieure à son prix de revient.

Rappelons toutefois que la valeur d'expertise est déterminée en considérant les logements occupés et « en bloc », sans donc

prendre en compte les particularités de chaque logement (étage, orientation, ...).

- Le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 14,40 € par part, identique à 2019, le report à nouveau (réserves) ayant été sollicité à hauteur de 0,43 € par part. En fin d'exercice, ce dernier représente 0,8 mois de distribution courante.

Le taux de distribution 2020 calculé sur le prix de souscription s'établit ainsi à 2,4%, et demeure notable pour une SCPI de type fiscal.

—  
**Isabelle ROSSIGNOL**  
 Directeur Général délégué d'AEW



# Chiffres clés

au 31 décembre 2020

- DATE DE CRÉATION :  
**28 octobre 2010**
- TERME STATUTAIRE :  
**3 novembre 2024**
- NOMBRE D'ASSOCIÉS :  
**2 949**
- NOMBRE DE PARTS :  
**255 193**
- CAPITAUX COLLECTÉS :  
**153 115 800 €**
- VALEUR DE RÉALISATION :  
**139 187 405 € (soit 545,42 € par part)**
- REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART :  
**14,40 euros**
- PATRIMOINE :  
**488 logements**
- DATE DE LOCATION DU DERNIER APPARTEMENT :  
**16 janvier 2016**
- FIN DE L'ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PARTS :  
**16 janvier 2025**



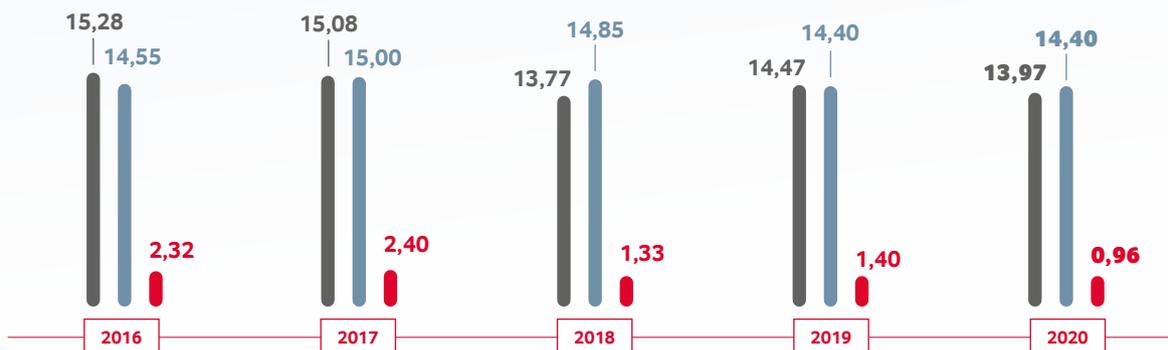
## VALEURS SIGNIFICATIVES

	Global	Par part	Variation 2020/2019
Valeur comptable	138 710 550 €	543,55 €	-0,08%
Valeur vénale / expertise	138 600 000 €	543,12 €	1,26%
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>139 187 405 €</b>	<b>545,42 €</b>	<b>1,17%</b>
Valeur de reconstitution	164 554 651 €	644,82 €	0,87%

## RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU

(en €/part depuis 5 ans)

- Résultat
- Distribution
- Report à nouveau



# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Le patrimoine de CILOGER HABITAT 2 est réparti en valeur vénale à 68% 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.

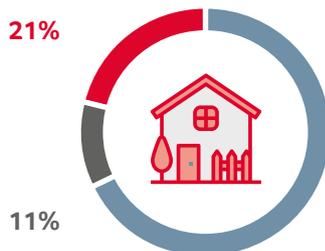
Il totalise 30 147 m<sup>2</sup>, localisés à 69% en région parisienne, 5% à Paris et 26% en province.

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



• Ile-de-France hors Paris	94 850 000 €
• Province	28 920 000 €
• Paris	14 830 000 €
—	
• Total	138 600 000 €

### EN % DE LA VALEUR VÉNALE



• Zone A/Abis «scellier BBC»	114 000 000 €
• Zone B1 «scellier BBC»	24 600 000 €
—	
• Total	138 600 000 €



## L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	153 115 800	-	153 115 800
+ Plus ou moins valeur 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 <sup>(1)</sup>	-	-	-
= sommes restant à investir	342 535	-	342 535

(1) amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

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

## VALEUR SIGNIFICATIVE DU PATRIMOINE

—  
La Société 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).

<b>COUT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>	<b>138 123 146</b>
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE</b>	<b>138 123 146</b>
<b>VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)</b>	<b>138 600 000</b>

<i>en euros</i>	<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>
- Valeur nette comptable des immeubles	138 123 146		
- Provisions pour grosses réparations			
- Autres éléments d'actifs	587 405	587 405	587 405
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		138 600 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			148 170 000
- Commission de souscription théorique			15 797 247
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>138 710 550</b>	<b>139 187 405</b>	<b>164 554 651</b>
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>255 193</b>	<b>255 193</b>	<b>255 193</b>
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>543,55</b>	<b>545,42</b>	<b>644,82</b>

La valeur de réalisation s'établit à 545,42 € par part, inférieure de 9% au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant l'augmentation de capital.

La valeur de reconstitution s'établit à 644,82 € par part, supérieure de 7% au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant les augmentations de capital.

## ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

	Prix de revient au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2020 en euros	Écart Expertise/ prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2019 en euros	Variation hors droits 2020/2019 en %
Ile-de-France (hors Paris)	94 906 657	94 850 000	-0,06	101 400 000	93 540 000	1,40
Paris	13 625 929	14 830 000	8,84	15 860 000	14 370 000	3,20
Province	29 590 560	28 920 000	-2,27	30 910 000	28 970 000	-0,17
<b>TOTAUX</b>	<b>138 123 146</b>	<b>138 600 000</b>	<b>0,35</b>	<b>148 170 000</b>	<b>136 880 000</b>	<b>1,26</b>

Au 31 décembre 2020, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 138 600 000 €, en hausse de 1,26% par rapport à l'exercice précédent, soit +3,2% pour les logements situés à Paris, + 1,4% pour les logements situés en Ile-de-France et -0,17% pour les logements situés en province.

Sur les 25 sites expertisés :

- 18 ont une valeur qui progresse de 1,1% en moyenne (stable ou en augmentation inférieure à 5%) ;

- 2 ont une valeur en progression de 5,5% en moyenne ;

- et 7 sites enregistrent une variation négative de 0,6% en moyenne.

Rappelons toutefois que la valeur d'expertise est déterminée en considérant les logements occupés et « en bloc », sans donc prendre en compte les particularités de chaque logement (étage, orientation, ...)

La valeur d'expertise totale du patrimoine est supérieure de 0,4% à son prix de revient. L'évaluation droits inclus du

patrimoine est supérieure de 7% 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 2,4%.

## LA GESTION IMMOBILIÈRE

Le montant des loyers facturés en 2020 diminue de 2,2%, à 5 523 580 €, légèrement inférieur de 0,4% à la moyenne des cinq derniers exercices. L'impact de la crise sanitaire a été contenu sur les taux d'occupation. La proportion de locataires ayant demandé des aménagements de loyers a été très réduite, le mécanisme de chômage partiel mis en place par l'Etat ayant pu aider les locataires les plus fragiles, et le taux

d'encaissement des loyers est demeuré à son niveau habituel, de l'ordre de 97%.

L'activité locative est restée soutenue, le taux de rotation des locataires s'établissant à 20% (22% en 2019). Ainsi, 96 logements se sont libérés et 91 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2020, 29 logements sont à relouer, dont 5 ont trouvé preneur à effet de janvier 2021. Parmi les logements vacants, 2 ne peuvent être reloués suite à des dégâts des eaux faisant l'objet d'expertises 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 2020 (5 497 m<sup>2</sup>), et 91 ont été reloués (5 109 m<sup>2</sup>).

Le taux de rotation des locataires, à 20%, diminue de 2 points par rapport à 2019. L'activité locative a été nettement plus soutenue au second semestre (57 congés sur 96 et 67 relocations sur 91), les locataires qui avaient donné congé avant le confinement du mois de mars ayant demandé la prolongation de leur bail.

Au total, au 31 décembre 2020, 29 logements sont à louer (1 875 m<sup>2</sup>, soit 6% de la superficie totale), contre 25 en début d'année, représentant des loyers estimés à 388 K€ en rythme annuel. Toutefois, sur ces 29 logements, 5 ont été reloués à effet sur janvier 2021, ramenant le stock réel à 24 (1 734 m<sup>2</sup>). A la clôture de l'exercice, 2 appartements sur 2 sites ne sont pas reloués depuis 2019 suite à des sinistres (dégâts des eaux). Des procédures d'expertises sont en cours en lien avec les

assurances dommage-ouvrage, et les pertes de loyers ont fait l'objet d'une réclamation.

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 2020, le taux d'occupation physique s'élève à 93,78% contre 94,94% à la clôture de l'exercice

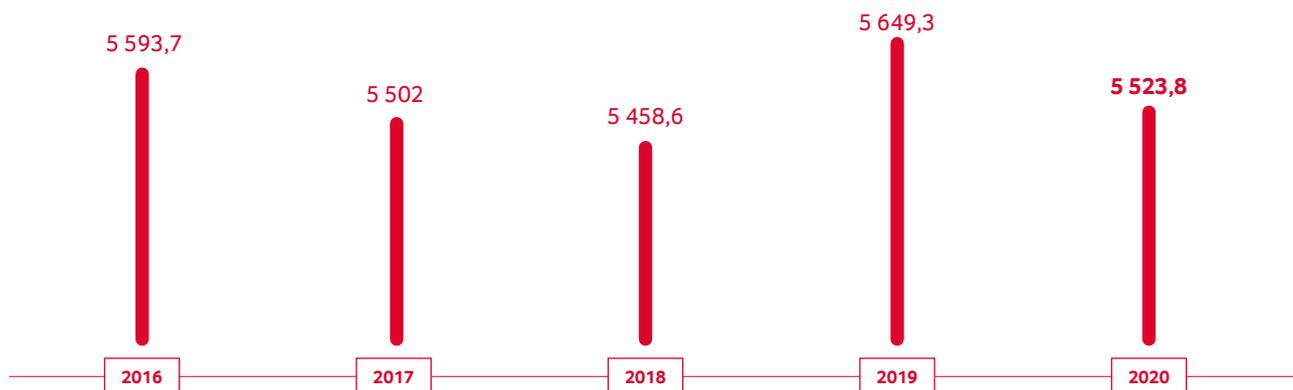
précédent. Il est en moyenne de 93,62% sur l'exercice (96,38% en 2019).

Toujours au 31 décembre 2019, le taux d'occupation financier est de 93,94% contre 95,21% à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 93,70% sur l'exercice (96,01% en 2019).

Traduction d'une occupation moyenne du patrimoine en contraction, les loyers facturés sur l'exercice 2020 s'établissent à 5 523 780 €, en baisse de 2% par rapport à 2019 (5 649 344 €), soit - 126 K€. Ils sont inférieurs de 0,4% à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2016 à 2020).

Compte tenu des dernières réceptions de logements effectuées en 2015, l'exercice 2020 est le cinquième exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine.

**ÉVOLUTION DES LOYERS SUR 5 ANS**  
(en K€)



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est satisfaisant à 96,36% (97,85% en 2019). A ce sujet, il convient de noter que 36% des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique, en baisse de 11 points par rapport à l'exercice précédent.

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 216 295 € (0,85 € par part), dont 65 007 € dans 23 logements (0,25 € par part et 1,2% des loyers facturés), soit en moyenne 2 826 € par logement.

Compte tenu des travaux parfois nécessaires, des 2 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 4,7 mois (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 dégrèvements d'un montant total de 7 266 € ont été obtenus sur 15 logements, et des demandes sur 24 logements sont encore en cours d'instruction pour un montant estimé de 7 000 €.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2020 pour atteindre en cumulé la somme de 229 203 € couvrant 276 dossiers locatifs locataires présents ou partis.

Cette provision a augmenté en valeur nette de 36 802 € comparée à celle du 31 décembre 2019. Une dotation complémentaire de 104 706 € et une reprise sur provision de 67 904 € ont été effectuées sur l'exercice.

Ce montant recouvre en grande partie les redevances de charges facturées aux locataires partis. Une action spécifique pour recouvrer ces sommes a été menée sur 126 créances d'un montant total de 105 337 €, par l'intermédiaire d'un cabinet spécialisé dans le recouvrement. Elle a permis d'obtenir 8 846 € sur l'exercice.

8 dossiers locatifs sont en procédure judiciaire pour une créance globale de 41 832 € (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<sup>er</sup> 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 2020, 419 baux en cours, représentant 82% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 97 505 € (87 592 € en 2019), soit 1,76% de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 8 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 21 495 €.



# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

**Le résultat de l'exercice 2020 s'établit à 3 563 358 €, en diminution de 3,5% (-129 K€) par rapport à 2019, principalement du fait de la diminution des loyers facturés (-126 K€). Toutefois, le revenu courant distribué au titre de l'exercice s'établit à 14,40 € par part, identique à 2019, le report à nouveau (réserves) ayant été sollicité à hauteur de 0,43 € par part. En fin d'exercice, ce dernier représente 0,8 mois de distribution courante.**

**Le taux de distribution 2020 calculé sur le prix de souscription s'établit ainsi à 2,4%, et demeure notable pour une SCPI de type fiscal.**

Le résultat de l'exercice s'établit à 3 563 358 €, en diminution de 3,5% (-129 K€) par rapport à l'exercice précédent, impacté essentiellement par la baisse des loyers facturés (-126 K€) et la hausse des charges d'entretien (+ 81 K€) sur le patrimoine (notamment travaux de copropriétés).

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

Malgré un contexte de confinement lié à la crise sanitaire durant le 1<sup>er</sup> semestre, le revenu courant mis en distribution au titre des quatre trimestres de l'exercice est resté inchangé par rapport aux distributions de l'exercice précédent, soit 3,60 € par part.

Au total, le revenu distribué en 2020, s'élève à 14,40 €, identique à 2019. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 13,97 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,43 € par part, soit 109 733 €.

Au 31 décembre 2020, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 244 870 €, soit

0,96 € par part. Il représente ainsi une réserve de 0,8 mois de distribution qui permettra de lisser éventuellement les distributions futures.

Le taux de distribution 2020, calculée par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2021, est de 2,40% (hors avantage fiscal lié au dispositif Scellier BBC).

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

Pour les associés ayant souscrit en 2010, l'année 2018 était la dernière année pour laquelle il était possible de bénéficier de la réduction d'impôt. Pour les associés ayant souscrit en 2011, l'année 2019 était la dernière année pour laquelle il était possible de bénéficier de la réduction d'impôt.

## 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 sur valeur de marché en % <sup>(3)</sup>	Taux de distribution sur prix de souscription en % <sup>(4)</sup>	Report à nouveau cumulé par part
2016	419,52	14,55	411,58	3,54%	2,43%	2,32
2017	405,00	15,00	399,51	3,75%	2,50%	2,40
2018	378,67	14,85	399,47	3,72%	2,48%	1,33
2019	397,44	14,40	397,44	3,62%	2,40%	1,40
<b>2020</b>	<b>397,44</b>	<b>14,40</b>	<b>397,44</b>	<b>3,62%</b>	<b>2,40%</b>	<b>0,96</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 organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions).

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

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

# LE MARCHÉ DES PARTS

## LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

<i>en euros</i>	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2016	Société fermée	255 193	127 596 500	153 115 800
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

## L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

**DATE DE CRÉATION :**  
**28 OCTOBRE 2010**

**CAPITAL INITIAL :**  
**760 000 EUROS**

**NOMINAL DE LA PART :**  
**500,00 EUROS**

<i>en euros</i>	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>
2016	127 596 500	-	255 193	2 915	-	405,00
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

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé

Le capital est réparti entre 2 949 associés, et est détenu à hauteur de 99,3% par des personnes physiques et de 0,7% par des personnes morales. Le plus gros porteur de parts détient 0,29% du capital social. Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, avoisine 52 000 € (86 parts) au prix de souscription initial.

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé géré par la société de gestion a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. 218 parts ont été échangées durant l'année pour un montant total de 86 642 €. Le dernier prix d'exécution présente une décote de 34% par rapport à la valeur de réalisation.

Il est rappelé que les associés doivent conserver leurs parts pendant 9 ans à

compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit jusqu'au 16 janvier 2025, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Dans une SCPI «fiscale», le marché secondaire reste très étroit, et le prix d'exécution 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.

218 parts ont été échangées lors des

quatre confrontations trimestrielles de l'année pour un montant total de 86 642 €.

Le prix d'exécution fixé lors de la confrontation de décembre s'établit à 360,00 € (soit un prix acheteur de 397,44 €), identique au dernier prix fixé de l'exercice 2019.

Il représente une décote de 34% par rapport à la valeur de réalisation de la société (545,42 €).

Au 31 décembre 2020, 66 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

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 en € HT
2016	151	0,06%	207	3 050
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

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

# COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2020

en euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2019
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	138 123 146	138 600 000	138 123 146	136 880 000
Immobilisations en cours	0	0	0	0
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	0	0	0	0
<b>Titres financiers contrôlés</b>	0	0	0	0
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>	<b>138 123 146</b>	<b>138 600 000</b>	<b>138 123 146</b>	<b>136 880 000</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>				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	108 176	108 176	108 176	108 176
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	449 374	449 374	339 401	339 401
Autres créances	9 484 893	9 484 893	8 519 387	8 519 387
Provisions pour dépréciation des créances	-229 203	-229 203	-192 401	-192 401
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Autres disponibilités	1 632 136	1 632 136	1 049 575	1 049 575
<b>TOTAL III</b>	<b>11 445 376</b>	<b>11 445 376</b>	<b>9 824 138</b>	<b>9 824 138</b>

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2020 (SUITE)

en euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2019
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	0	0	0	0
Dettes financières	-503 942	-503 942	-499 791	-499 791
Dettes d'exploitation	-10 354 029	-10 354 029	-8 625 521	-8 625 521
Dettes diverses	0	0	0	0
<b>TOTAL IV</b>	<b>-10 857 971</b>	<b>-10 857 971</b>	<b>-9 125 312</b>	<b>-9 125 312</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
<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>138 710 550</b>		<b>138 821 972</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE <sup>(2)</sup></b>		<b>139 187 405</b>		<b>137 578 826</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 2020

<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b> <b>ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b> <i>en euros</i>	<b>Situation de clôture 2019</b>	<b>Affectation résultat 2019</b>	<b>Autres mouvements</b>	<b>Situation de clôture 2020</b>
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	127 596 500		0	127 596 500
Capital en cours de souscription	0		0	0
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
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
<b>Écarts de réévaluation</b>				
Écarts de réévaluation	0			0
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	0			0
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	0		0	0
<b>Réserves</b>	0		0	0
<b>Report à nouveau</b>	338 266	18 026	0	356 291
<b>Résultat en instance d'affectation</b>	0		0	0
Résultat de l'exercice	3 692 805	-3 692 805	3 563 358	3 563 358
Acomptes sur distribution <sup>(1)</sup>	-3 674 779	3 674 779	-3 674 779	-3 674 779
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>138 821 972</b>	<b>0</b>	<b>-111 421</b>	<b>138 710 550</b>

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2021

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020

<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b> <i>en euros</i>	<b>EXERCICE 2020</b> <b>31/12/2020</b>	<b>EXERCICE 2019</b> <b>31/12/2019</b>
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	5 523 780	5 649 344
Charges facturées	882 684	793 829
Produits annexes	14 964	0
Reprises de provisions pour gros entretiens	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	67 904	48 108
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>6 489 331</b>	<b>6 491 282</b>
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-882 684	-793 829
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-216 295	-135 462
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	0
Autres charges immobilières	-978 648	-914 992
Dépréciation des créances douteuses	-104 706	-71 710
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>-2 182 333</b>	<b>-1 915 993</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>4 306 999</b>	<b>4 575 288</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	0	0
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	-694 180	-797 792
Charges d'exploitation de la société	-50 420	-62 191
Diverses charges d'exploitation	-22 500	-22 500
Dotations aux amortissements d'exploitation	0	0
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>-767 100</b>	<b>-882 484</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>-767 100</b>	<b>-882 484</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020 (SUITE)

<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b> <i>en euros</i>	<b>EXERCICE 2020</b> <b>31/12/2020</b>	<b>EXERCICE 2019</b> <b>31/12/2019</b>
<b>Produits financiers</b>		
Autres produits financiers	0	0
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges financières</b>		
Autres charges financières	0	0
Dépréciations	0	0
<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>		
Produits exceptionnels	23 459	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>23 459</b>	<b>0</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles	0	0
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	<b>23 459</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>3 563 358</b>	<b>3 692 805</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.**

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures de confinement ont été mises en place en France entre le 17 mars et le 11 mai 2020 et entre le 30 octobre et le 15 décembre 2020, afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant par une fermeture des commerces, à l'exception des commerces de première nécessité et des restrictions des accès aux bureaux pour l'ensemble des sociétés.

Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers de la SCPI CIOGER HABITAT 2 n'ont pas eu d'impact significatif.

## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au 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 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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 3 426,05 € sur l'exercice.

### ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2021 qui 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 2020

<i>en euros</i>	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
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>138 123 146</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>138 123 146</b>

### ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>0</b>			<b>0</b>
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>108 176</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>108 176</b>
Dépôts et cautionnements versés	108 176	0	0	108 176
<b>TOTAL</b>	<b>108 176</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>108 176</b>

## LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2020

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 vente du patrimoine à terme.

L'inventaire détaillé des placements im-

mobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

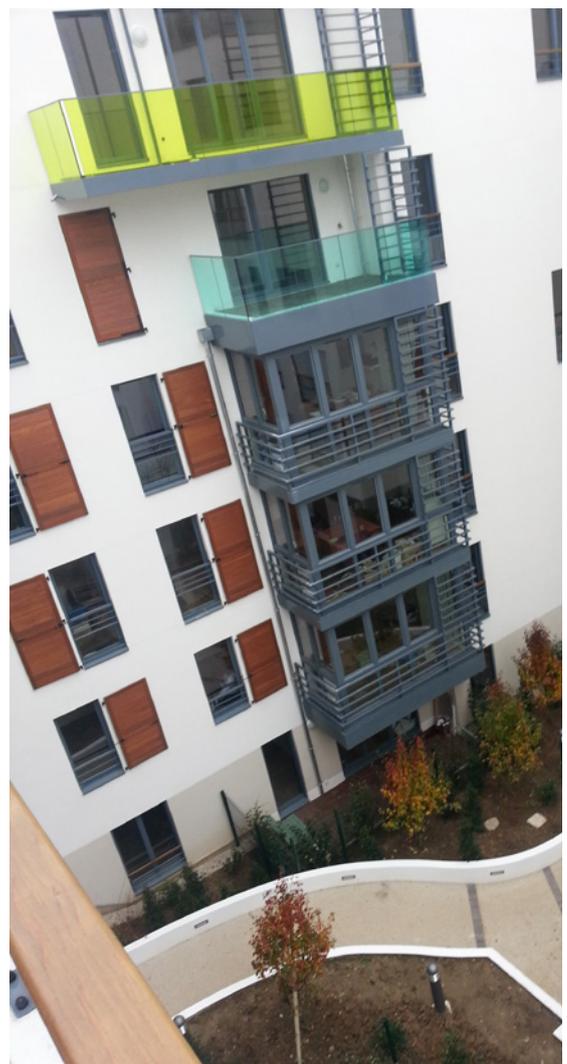
Adresse	Localisation et Zonage Robien <sup>(1)</sup>	Type <sup>(2)</sup>	Surface en m <sup>2</sup> habitables	Nombre logements	Date de livraison
TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69) – 20, promenade des Tuileries	PR - B1	Ap	1 060	18	15/11/2013
MONTREUIL (93) – 87, rue Marceau	IDF - A bis	Ap	2 511	43	18/12/2013
BOIS-COLOMBES (92) – 3/7, rue Hoche - 93, rue Charles Chefson	IDF - A bis	Ap	681	10	04/04/2014
PARIS (75011) – 127/129, rue du Chemin Vert	P - A bis	Ap	655	10	18/11/2013
ISSY-LES-MOULINEAUX (92) – 2/4, chemin de Bretagne	IDF - A bis	Ap	791	14	02/10/2013
MAISONS-ALFORT (94) – 192, avenue de la République	IDF - A bis	Ap	671	13	14/11/2013
VILLIERS-SUR-MARNE (94) – 1, rue René Cassin	IDF - A	Ap	1 739	33	06/05/2014
VERSAILLES (78) – 52, avenue de Villeneuve l'Etang	IDF - A bis	Ap	1 039	20	04/10/2013
AULNAY-SOUS-BOIS (93) – 7, rue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	1 348	24	28/07/2014
CLAYE-SOUILLY (77) – 1/43, allée Johann Sebastian Bach	IDF - B1	M	901	10	23/06/2014
ROSNY-SOUS-BOIS (93) – 113, rue Victor Hugo	IDF - A	Ap	1 244	18	19/06/2014
PARIS (75019) – 33, rue des Ardennes - 32, rue de Thionville	P - A bis	Ap	721	10	30/04/2015
FRANCONVILLE (95) – 23 bis, avenue des Marais	IDF - A	Ap	1 643	27	30/09/2014
MARSEILLE (13) – 23/25, rue Beau	PR - B1	Ap	1 265	22	19/09/2014
TOULOUSE (31) – 16, rue du Chant du Merle	PR - B1	Ap-M	1 589	25	28/01/2015
FRANCONVILLE (95) – 7, chaussée Jules César	IDF - A	Ap	1 828	29	11/12/2014
ECULLY (69) – 6, rue du Coliovrier	PR - B1	Ap	1 325	20	26/06/2014
FERNEY-VOLTAIRE (01) – 10/14, avenue des Alpes	PR - A	Ap	1 555	22	14/10/2014
MARSEILLE (13) – 40, avenue Fernandel	PR - B1	Ap	1 033	17	08/10/2014
MONTREUIL (93) – 62, rue de Valmy	IDF - A bis	Ap	1 729	24	30/03/2015
PARIS (75020) – 49, rue Villiers de l'Isle Adam	P - A bis	Ap	254	5	07/10/2014
AULNAY-SOUS-BOIS (93) – 7, rue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	330	7	28/07/2014
EAUBONNE (95) – Sente des Perrottes	IDF - A	Ap	1 270	20	30/04/2015
SARTROUVILLE (78) – 66, avenue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	1 059	19	17/04/2015
LIVRY-GARGAN (93) – 24/28, avenue Jean-Jacques Rousseau	IDF - A	Ap	360	6	20/03/2014
ROSNY-SOUS-BOIS (93) – 113 bis, rue Victor Hugo	IDF - A	Ap	251	4	02/10/2014
PUTEAUX (92) – 15/26, boulevard Richard Wallace	IDF - A bis	Ap	1 295	18	17/06/2014
<b>TOTAL</b>			<b>30 147</b>	<b>488</b>	

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

(2) Ap: Appartements — M: Maisons



Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2020	Prix de revient 2019
3 436 152		3 436 152	3 436 152
11 638 000		11 638 000	11 638 000
3 844 768		3 844 768	3 844 768
5 832 348		5 832 348	5 832 348
5 514 825		5 514 825	5 514 825
3 555 346		3 555 346	3 555 346
5 956 080		5 956 080	5 956 080
6 217 406		6 217 406	6 217 406
5 822 974		5 822 974	5 822 974
2 960 265		2 960 265	2 960 265
5 356 252		5 356 252	5 356 252
5 848 969		5 848 969	5 848 969
6 511 378		6 511 378	6 511 378
4 461 982		4 461 982	4 461 982
5 627 000		5 627 000	5 627 000
6 979 384		6 979 384	6 979 384
4 802 654		4 802 654	4 802 654
7 240 000		7 240 000	7 240 000
4 022 772		4 022 772	4 022 772
8 473 766		8 473 766	8 473 766
1 944 612		1 944 612	1 944 612
1 420 000		1 420 000	1 420 000
5 095 720		5 095 720	5 095 720
5 100 000		5 100 000	5 100 000
1 327 560		1 327 560	1 327 560
1 056 132		1 056 132	1 056 132
8 076 801		8 076 801	8 076 801
<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 2020

<b>CRÉANCES</b> <i>en euros</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>DETTES</b> <i>en euros</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Créances locataires	449 374	339 401	Emprunt	0	0
Charges locatives	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	503 942	499 791
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>449 374</b>	<b>339 401</b>	<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>503 942</b>	<b>499 791</b>
Créances fiscales	0	0	Locataires créditeurs	61 959	312 304
Fournisseurs débiteurs	0	0	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	9 422 885	8 519 383	Gérants	0	0
Autres débiteurs	62 008	4	Fournisseurs	4 587 219	3 780 881
			Dettes fiscales	2 815	0
			Autres dettes d'exploitation	4 350 609	3 597 080
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>9 484 893</b>	<b>8 519 387</b>	Associés	1 351 427	935 256
Provisions pour locataires douteux	-229 203	-192 401			
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES</b>	<b>-229 203</b>	<b>-192 401</b>	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>10 354 029</b>	<b>8 625 521</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>9 705 064</b>	<b>8 666 387</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>10 857 971</b>	<b>9 125 312</b>

## ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	<b>au 31/12/2019</b>	<b>Passage de PGR en PGE</b>	<b>Dotations</b>	<b>Reprises non consommées</b>	<b>Reprises consommées</b>	<b>au 31/12/2020</b>
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>						
Grosses réparations	0	0	0	0	0	0
Risques et charges	0	0	0	0	0	0
Créances douteuses	192 401	0	104 706	55 891	12 013	229 203
<b>TOTAL</b>	<b>192 401</b>	<b>0</b>	<b>104 706</b>	<b>55 891</b>	<b>12 013</b>	<b>229 203</b>

## VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPERABLES</b>		
Impôts & taxes non récupérables	481 613	492 283
Solde de charges de reddition	24 200	-
Charges sur locaux vacants	51 888	21 607
Travaux - Remise en état	216 295	135 462
Charges non récupérables	408 935	401 102
Pertes sur créances irrécouvrables	12 013	-
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>1 194 943</b>	<b>1 050 454</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPERABLES</b>		
Impôts & taxes diverses	170 089	-
Charges immobilières refacturables	709 748	679 848
Autres charges refacturables	2 847	113 981
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>882 684</b>	<b>793 829</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Honoraires Commissaires aux comptes	15 324	17 006
Honoraires Notaires	0	-
Honoraires de commercialisation	0	-
Cotisations	1 363	1 386
Autres frais	33 734	43 799
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>50 420</b>	<b>62 191</b>
<b>DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Indemnisation du Conseil de surveillance	22 500	22 500
Charges diverses	0	-
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>22 500</b>	<b>22 500</b>
<b>COMMISSIONS</b>		
Commissions Gestion Immobilière	694 180	797 792
Commissions sur arbitrages	-	-
<b>TOTAL DES COMMISSIONS</b>	<b>694 180</b>	<b>797 792</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2020

<i>en euros</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>DETTES GARANTIES</b> <i>(nantissements, hypothèques)</i>		
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>		
<b>Actifs sous promesses de vente</b>		
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>		
<b>Emprunt non utilisé</b>		
<b>Facilité de caisse</b>		
<b>Prise en charge de travaux futurs</b>		
<b>GARANTIES DONNÉES</b>		
<b>GARANTIES REÇUES</b>		
<b>AVAL, CAUTIONS</b>		
<b>Cautions reçues des locataires</b>	818 593	489 283



# LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
- Recettes locatives brutes	21,93	99,99%	21,70	100,00%	21,40	99,98%	22,14	100,00%	21,70	99,58%
- Produits financiers avant P.L.	0,00	0,01%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Produits divers	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,01	0,02%	0,00	0,00%	0,09	0,42%
<b>TOTAL</b>	<b>21,93</b>	<b>100,00%</b>	<b>21,70</b>	<b>100,00%</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>CHARGES</b>										
- Commissions de gestion	2,91	13,25%	2,87	13,21%	2,85	13,33%	3,13	14,12%	2,72	12,48%
- Autres frais de gestion	0,22	1,02%	0,22	1,01%	0,20	0,94%	0,33	1,49%	0,29	1,31%
- Entretien du Patrimoine	0,16	0,71%	0,26	1,20%	0,44	2,05%	0,53	2,39%	0,85	3,88%
- Charges locatives non récupérables	3,20	14,58%	3,22	14,82%	3,76	17,56%	3,59	16,20%	3,83	17,59%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>6,48</b>	<b>29,56%</b>	<b>6,56</b>	<b>30,24%</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>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
- 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%
<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	0,17	0,77%	0,06	0,28%	0,38	1,76%	0,09	0,42%	0,14	0,66%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,17</b>	<b>0,77%</b>	<b>0,06</b>	<b>0,28%</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>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>6,65</b>	<b>30,32%</b>	<b>6,62</b>	<b>30,52%</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>RESULTAT COURANT</b>	<b>15,28</b>	<b>69,68%</b>	<b>15,08</b>	<b>69,48%</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>
- Variation du report à nouveau	0,73	3,34%	0,08	0,36%	-1,08	-5,06%	0,07	0,31%	-0,43	-1,99%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	14,55	66,34%	15,00	69,12%	14,85	69,37%	14,40	65,05%	14,40	66,07%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	14,55	66,34%	15,00	69,12%	14,85	69,37%	14,40	65,05%	14,40	66,07%

### NON APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA DIRECTIVE AIFM

Aux termes de l'article L 214-24 II du Code monétaire et financier tel qu'il résulte de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 transposant en droit interne la directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM », les sociétés civiles de placement

immobilier (SCPI) sont qualifiées par la loi de fonds d'investissement alternatifs («FIA»).

Au cas présent, la SCPI CILOGER HABITAT 2 n'est cependant pas soumise aux règles issues de la Directive AIFM, en ce compris l'obligation de désigner un dépositaire, dans la mesure où elle entre dans le champ des dispositions du III de l'article 33 de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013.

En vertu de ces dispositions, les FIA de type fermé au sens de la Directive AIFM ne réalisant pas d'investissements supplémentaires après la date de publication de l'ordonnance n° 2013-676 bénéficient d'une exemption les autorisant à ne pas appliquer les dispositions issues de la Directive AIFM.

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

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 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

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 2020.**

**Depuis le début de l'exercice 2020, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et novembre 2020, mars 2021) afin d'examiner l'activité de la société, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.**

**La dernière réunion, en date du 4 mars 2021, avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.**

**Compte tenu du contexte sanitaire, les réunions de novembre 2020 et mars 2021 se sont intégralement tenues à distance, en conférence téléphonique ou visioconférence.**

**Ces modalités de réunions inhabituelles 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.**

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

L'exercice 2020 a été largement marqué par la pandémie liée à la COVID-19. Néanmoins, pour ce qui concerne notre SCPI, nous pouvons dresser un bilan nettement moins pessimiste que ce que nous envisagions en mars 2020, au début de la pandémie.

D'une part, en matière de gestion locative, il n'y a pas eu de difficultés majeures quant aux paiements des loyers. Le taux d'encaissement des loyers est ainsi resté à un niveau très satisfaisant, proche de 97%.

Si 96 logements ont été libérés durant l'année (sur 488), 29 logements restent à louer à la clôture de l'exercice, dont 5 loués à effet sur janvier 2021 ramenant le stock réel à 24, contre un stock réel de 23 à la fin de l'année 2019. Le taux d'occupation moyen de l'année 2020 est en recul (proche de 94% contre 96% en 2019), mais en recul contenu.

D'autre part, la valorisation de notre patrimoine a progressé de 1,3% en moyenne, reflet de la tendance générale du marché.

Ces deux atouts, conservation des flux locatifs et résistance des prix de transactions, ne sont pas remis en cause au moment de l'écriture du présent rapport. Néanmoins, l'activité économique, qui oscille entre confinement et vaccination, est encore largement tributaire de l'aide massive des pouvoirs publics.

## ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2020 font ressortir une valorisation de 138,6 M€, en progression de 1,3% par rapport à l'année 2019.

La valeur vénale (ou de revente) de notre patrimoine est désormais, en théorie, légèrement supérieure de 0,4% 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 5 et 6 ans.

Sans en tirer de conclusion hâtive, c'est néanmoins un signal encourageant à quelques années de la liquidation de notre SCPI (le terme statutaire étant fixé au 3 novembre 2024).

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.

Néanmoins, les estimations précitées ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2020 avoisine 545 € pour un prix de souscription à l'origine de 600 €.

Ce montant de 545 € est légèrement 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 545 € 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). 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

L'activité locative a été plus importante au second semestre, en raison du confinement strict imposé durant le premier semestre. Au 31 décembre 2020, le nombre d'appartements loués est de 464 sur 488, soit 95% du nombre de logements, pourcentage identique par rapport à la fin de l'année 2019.

En « vitesse de croisière » et malgré des turbulences, le taux de rotation des locataires de notre SCPI est toujours raisonnable, à 20% (22% en 2019, 20% en 2018 et 23% en 2017).

Le taux d'occupation financier est en moyenne de 93,7% sur l'exercice, en contraction contenue (96% en 2019 et 95% en 2018), et demeure satisfaisant. On peut noter une baisse de 126 K€ des loyers facturés en 2020 qui s'établissent à 5 523 580 €, mais baisse là également contenue car inférieure de 0,4% à la moyenne des exercices 2016 à 2020.

Le recours à un système d'assurance de « loyers impayés », déductible des revenus fonciers, a été poursuivi durant l'exercice. Nous notons que la Société de gestion a réussi à généraliser ce système à 90% des logements contre 55% en 2019, moyennant un taux de prime moindre (cotisations payées de 97 505 € en 2020 contre 87 592 € en 2019 compte tenu de l'élargissement de l'assiette). Ceci sécurise en grande partie les flux locatifs, ce qui est un avantage substantiel eu égard au contexte.

Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 419 dossiers locataires (sur 464 logements loués).

Durant l'année, 8 dossiers représentant 21 495 € ont été déclarés en sinistres à l'assureur.

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

## RÉSULTAT DE L'EXERCICE ET DISTRIBUTION

Pour son dixième exercice social, notre SCPI dégage un résultat de 3 563 358 €, soit 13,97 € part, en diminution de 129 K€ par rapport à 2019 principalement du fait de la baisse précitée des loyers facturés (- 126 K€).

Néanmoins, le revenu distribué en 2020, soit 14,40 € par part, est identique à celui de 2019, le report à nouveau (réserves), constitué justement pour les périodes difficiles, ayant été utilisé à hauteur de 0,43 € par part.

Il représente encore 0,96 € par part, soit un peu moins d'un mois de distribution courante.

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

## MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, 218 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé pour un montant total de 86 642 €.

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 2020 sur ce marché s'établit à 360,00 €, largement inférieur à la valeur de réalisation qui est de 545,42 € par part (-34%).

Dans ces conditions, nous recommandons aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et, dans la mesure du possible, d'attendre la fin de la liquidation. Nous rappelons que l'avantage fiscal est subordonné à l'engagement de conservation de parts des associés jusqu'à ce que tous les logements acquis par la SCPI aient été loués pendant au moins 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

Nous vous indiquons que Monsieur Didier THOMAS, dont le mandat de membre du Conseil de surveillance de notre SCPI arrive à échéance à la présente assemblée, a fait part de son souhait de voir son mandat renouvelé.

Par ailleurs, la Société de gestion a enregistré les candidatures de 6 autres associés.

A la date de rédaction du présent rapport (mars 2021), des mesures de restrictions de déplacements et de réunions sont en vigueur. Il est dès lors possible que notre Assemblée Générale de juin se tienne encore à huis clos (c'est-à-dire hors la présence des associés et des personnes ayant le droit d'y assister).

Nous vous recommandons 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 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 2020

### SUR LES COMPTES ANNUELS

A l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier CIOGER 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 CIOGER HABITAT 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 2020 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.

À Paris-La Défense, le 7 mai 2021

Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés  
Sylvain GIRAUD

## LE RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

### Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Aux associés,

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

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

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

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

### CONVENTIONS SOUMISES 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 2020 ;
- 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 2020, cette commission s'élève à 694 180 € TTC.

À Paris-La Défense, le 7 mai 2021

Le commissaire aux comptes  
Deloitte & Associés  
Sylvain GIRAUD

# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

## DU 3 JUIN 2021

### ORDRE DU JOUR

1. Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.
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 d'un membre du Conseil de surveillance
9. Pouvoir aux fins de formalités

### LES RÉOLUTIONS

#### PREMIÈRE RÉOLUTION

Après avoir entendu le rapport de la Société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils ont été présentés.

#### DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 3 563 357,87 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 356 291,36 €, forme un résultat distribuable de 3 919 649,23 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- A la distribution d'un dividende, une somme de : 3 674 779,20 €
- Au report à nouveau, une somme de : 244 870,03 €

#### 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 138 710 550 euros, soit 543,55 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 139 187 405 euros, soit 545,42 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 164 554 651 euros, soit 644,82 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 2020.

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

### HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, 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 1 poste) décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, le candidat suivant ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nbs de voix	Élu	non Élu
M. Laurent ALTMAYER (C)			
M. Jean AUFRAY (C)			
M. Christian BOUTHIÉ (C)			
M. Olivier MASSOL (C)			
M. Georges PUIPIER (C)			
M. Aurélien ROL (C)			
M. Didier THOMAS (R)			

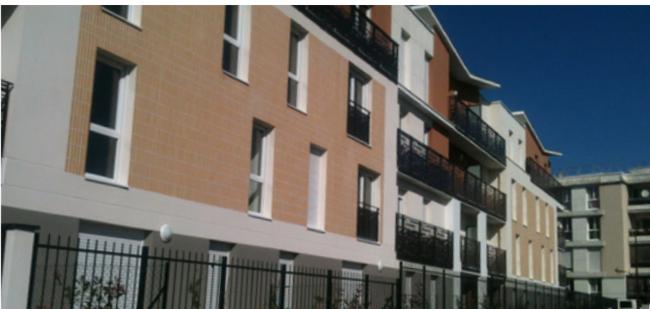
(R) : Candidat en renouvellement -  
(C) : Nouvelle candidature

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 RÉOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et, de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.









# CILOGER HABITAT 2

---

## Société Civile de Placement Immobilier

au capital de 127 596 500 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.



---

## 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.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)**

Signatory of:



Crédits photos : AEW