



RAPPORT ANNUEL 2021



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

SCPI RÉSIDENTIEL
DE TYPE SCELLIER BBC

— CILOGER
HABITAT 2

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

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

SIÈGE SOCIAL

22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI CILOGER HABITAT 2

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Jean-Luc BRONSART

Vice-présidents : Monsieur Patrick KONTZ

MEMBRES DU CONSEIL :

Madame Marie-José DUTEURTRE

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

Monsieur Serge BLANC

Monsieur Bernard BOURDEL

Monsieur Stéphane CUBER

Monsieur Christian FORET

Monsieur Éric FREUDENREICH

Monsieur Bernard GOMEZ RUIZ

Monsieur Stéphane TADYSZAK

Monsieur Didier THOMAS

COMMISSAIRES AUX COMPTES

DELOITTE ET ASSOCIÉS, représentée par

Monsieur Sylvain GIRAUD et Madame Virginie GAITTE

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

Sommaire

04 RAPPORT DE GESTION

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

14 COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

27 LES AUTRES INFORMATIONS

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

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

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

32 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

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

- Ordre du jour
- Les résolutions

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de CILOGER HABITAT 2, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



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

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

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

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

Concernant CILOGER HABITAT 2 :

— Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2021 font ressortir une valorisation de 144,8 M€, en hausse de 4,5% (+ 6,3 M€) par rapport à 2020, cohérente avec le marché national. Depuis 2015, année de la première expertise en bloc de l'intégralité du patrimoine, son estimation hors droits est en progression de 7%. La valeur d'expertise totale hors droits du patrimoine est supérieure de près de 5% par rapport à son prix de revient. Rappelons par ailleurs que la valeur d'expertise est déterminée en considérant les logements occupés et « en bloc », sans donc prendre en compte les particularités de chaque logement (étage, orientation, ...).

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

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

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

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

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

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

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

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

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2021

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

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

VALEURS SIGNIFICATIVES

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



Le patrimoine immobilier

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Le patrimoine de CILOGER HABITAT 2 est réparti en valeur vénale à 69% en région parisienne, à 11% à Paris et 21% en province.

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

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

Répartition géographique du patrimoine

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

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

Répartition en zonage du patrimoine

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

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

Le patrimoine est composé de 488 logements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation), localisés sur 25 sites, soit :
– 475 appartements et 13 maisons ;
– 18 T1, 138 T2, 227 T3, 90 T4 et 15 T5.

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

L'EMPLOI DES FONDS

| | Total au 31/12/2020 | Durant l'année 2021 | Total au 31/12/2021 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| FONDS COLLECTES | 153 115 800 | - | 153 115 800 |
| + Plus ou moins value sur cession d'immeubles | - | - | - |
| + Divers | - | - | - |
| - Commissions de souscription | - 14 650 120 | - | - 14 650 120 |
| - Achat d'immeubles | - 138 123 146 | - | - 138 123 146 |
| - Titres de participation contrôlées | - | - | - |
| + Vente d'immeubles | - | - | - |
| - Frais d'acquisition | - | - | - |
| - Divers ⁽¹⁾ | - | - | - |
| = SOMMES RESTANT A INVESTIR | 342 535 | - | 342 535 |

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

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

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

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

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

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

– **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

– **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait CILOGER HABITAT 2 de la vente de la totalité des actifs ;

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

| | |
|---|--------------------|
| Coût historique des terrains et des constructions locatives | 138 123 146 |
| Valeur comptable nette | 138 123 146 |
| Valeur actuelle (<i>valeur vénale hors droits</i>) | 144 890 000 |

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

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

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

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE

au 31 décembre 2021

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

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

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

Sur les 25 sites expertisés :

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

Rappelons par ailleurs que la valeur d'expertise est

déterminée en considérant les logements occupés et « en bloc », sans donc prendre en compte les particularités de chaque logement (étage, orientation, ...).

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

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

Depuis la fin de l'année 2015, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, l'expertise des immeubles hors droits et en bloc est en progression de 7%.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

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

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

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

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

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

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

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements (vacants pour travaux par exemple).

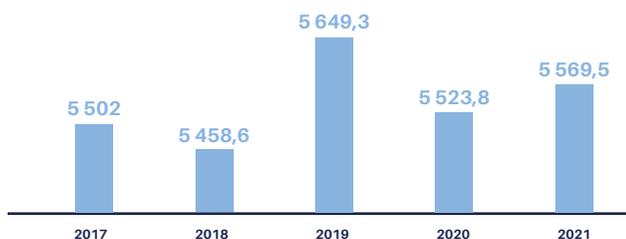
Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation physique s'élève à 94,24% contre 93,78% à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 95,06% sur l'exercice (93,62% en 2020).

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

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

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

ÉVOLUTION DES LOYERS SUR 5 ANS (K€)



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

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

L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la location du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 485 143 € (1,90 € par part), dont 72 404 € dans 23 logements (0,28 € par part et 1,7% des loyers facturés),

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

Compte tenu des travaux parfois nécessaires, des 3 logements sinistrés, du contexte sanitaire et de la durée de préavis d'un mois lors du départ d'un locataire, la durée moyenne de vacance d'un logement du patrimoine est de 3 mois (4,7 en 2020 et 1,8 en 2019).

En application du Code général des impôts, un dégrèvement de taxes foncières peut être sollicité pour des logements vacants qui respectent certaines conditions ; notamment que la vacance soit indépendante de la volonté du propriétaire et qu'elle ait une durée minimale de trois mois. Des demandes de dégrèvements sont en cours d'instruction, pour un montant estimé de 1 260 €.

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

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

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

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

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

Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus foncières, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Au 31 décembre 2021, 417 baux en cours, représentant 85% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 99 734 € (97 505 € en 2020), soit 0,39 € par part et 1,79% de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 13 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 60 390 €.

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

Les résultats et la distribution

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

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

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

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

Le revenu courant mis en distribution au titre des trois premiers trimestres de l'exercice est resté inchangé par rapport aux distributions de l'exercice précédent, soit 3,60 €

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

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

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

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

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

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

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

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

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

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté l'année précédente.

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

Le marché des parts

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

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

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

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

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

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

du capital social. Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, avoisine 52 000 € (86 parts) au prix de souscription initial.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé géré par la Société de gestion a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. 265 parts ont été échangées durant l'année pour un montant total de 116 997 €. Le dernier prix d'exécution présente une décote de 29% par rapport à la valeur de réalisation.

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

Dans une SCPI « fiscale », le marché secondaire reste très étroit, et le prix d'exécution peut ne pas refléter la valeur réelle du patrimoine. Il résulte plutôt de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal « Scellier BBC » consenti au premier acquéreur. Pour se positionner sur ce

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

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

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

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

Au 31 décembre 2021, 109 parts sont en attente de vente.

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

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

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

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

Comptes annuels et annexe

ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2021

| En euros | EXERCICE 2021 | | EXERCICE 2020 | |
|---|------------------------------------|---|------------------------------------|---|
| | Valeurs bilantielles 31/12/2021 | Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2021 | Valeurs bilantielles 31/12/2020 | Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020 |
| PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| Immobilisations locatives | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 138 123 146 | 144 890 000 | 138 123 146 | 138 600 000 |
| Immobilisations en cours | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Provisions liées aux placements immobiliers | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Titres financiers contrôlés | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL I (Placements Immobiliers) | 138 123 146 | 144 890 000 | 138 123 146 | 138 600 000 |
| Immobilisations Financières | | | | |
| TOTAL II (Immobilisations Financières) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ACTIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Autres actifs et passifs d'exploitation | | | | |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...) | 119 453 | 119 453 | 108 176 | 108 176 |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Créances | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | 454 490 | 454 490 | 449 374 | 449 374 |
| Autres créances | 9 905 328 | 9 905 328 | 9 484 893 | 9 484 893 |
| Provisions pour dépréciation des créances | -248 481 | -248 481 | -229 203 | -229 203 |
| Valeurs de placement et disponibilités | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Autres disponibilités | 880 942 | 880 942 | 1 632 136 | 1 632 136 |
| TOTAL III | 11 111 732 | 11 111 732 | 11 445 376 | 11 445 376 |
| PASSIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| Provisions générales pour risques et charges | | | | |
| | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dettes | | | | |
| Dettes financières | -521 409 | -521 409 | -503 942 | -503 942 |
| Dettes d'exploitation | -10 179 231 | -10 179 231 | -10 354 029 | -10 354 029 |
| Dettes diverses | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL IV | -10 700 640 | -10 700 640 | -10 857 971 | -10 857 971 |
| COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF | | | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL V | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V) | 138 534 238 | | 138 710 550 | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾ | | 145 301 093 | | 139 187 405 |

(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

(2) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 109 de la partie législative du Code monétaire et financier.

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

au 31 décembre 2021

| | Situation de clôture 2020 | Affectation résultat 2020 | Autres mouvements | Situation de clôture 2021 |
|--|---------------------------|---------------------------|-------------------|---------------------------|
| Capital | | | | |
| Capital souscrit | 127 596 500 | | 0 | 127 596 500 |
| Capital en cours de souscription | 0 | | 0 | 0 |
| Primes d'émission et de fusion | | | | |
| Primes d'émission et/ou de fusion | 25 519 300 | | 0 | 25 519 300 |
| Primes d'émission en cours de souscription | 0 | | 0 | 0 |
| Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion | -14 650 120 | | 0 | -14 650 120 |
| Ecart de réévaluation | 0 | | | 0 |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif | 0 | | | 0 |
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés | 0 | | 0 | 0 |
| Réserves | 0 | | 0 | 0 |
| Report à nouveau | 356 291 | -111 421 | 0 | 244 870 |
| Résultat en instance d'affectation | | | | |
| Résultat de l'exercice | 3 563 358 | -3 563 358 | 3 345 351 | 3 345 351 |
| Acomptes sur distribution ⁽¹⁾ | -3 674 779 | 3 674 779 | -3 521 663 | -3 521 663 |
| TOTAL GENERAL | 138 710 550 | 0 | -176 312 | 138 534 238 |

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

COMPTE DE RESULTAT

au 31 décembre 2021

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

COMPTE DE RESULTAT

au 31 décembre 2021 (suite)

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

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

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

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

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

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

1 - MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

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

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

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

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

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

2 - INFORMATIONS DIVERSES

- **Prime d'émission** : les frais de constitution de la Société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine sont prélevés en priorité sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés puis après utilisation totale de la prime d'émission, sont enregistrés en charges à répartir et amortis sur cinq ans.
- **Provision pour gros entretien** : compte tenu de la composition de son patrimoine immobilier, la SCPI n'a pas provisionné de provision pour gros entretien.
- **Gestion locative** : pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 12,00% toutes taxes comprises (10% hors taxes) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.
- **Locataires** : une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. En l'absence de

couverture du bail par l'assurance « Garantie Loyers Impayés », la dépréciation est calculée de la manière suivante :

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

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer

AC = arriéré de charges

- **Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance** : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 3 150,60 euros sur l'exercice.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

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

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES au 31 décembre 2021

| | Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice | Augmentations + | Diminutions - | Valeur Brute à la clôture de l'exercice |
|--|--|-----------------|---------------|---|
| Constructions | 138 123 146 | 0 | 0 | 138 123 146 |
| Rénovations, réfections, travaux immobiliers | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aménagements et installations | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aménagements et installations amortissables | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Immobilisations en cours | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL | 138 123 146 | 0 | 0 | 138 123 146 |

ACTIFS IMMOBILISÉS au 31 décembre 2021

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

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

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

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

(2) Ap: Appartements M: Maisons

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société. La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine à venir. L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

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

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

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

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

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société. La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine à venir. L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

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

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES

au 31 décembre 2021

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

ÉTAT DES PROVISIONS

au 31 décembre 2021

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

VENTILATION DES CHARGES

au 31 décembre 2021

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

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2021

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



Les autres informations

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

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

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

Aux termes de l'article L 214-24 II du Code monétaire et financier tel qu'il résulte de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 transposant en droit interne la directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM », les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont qualifiées par la loi de fonds d'investissement alternatifs («FIA»).

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

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

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

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

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

La gérance de la SCPI CILOGER HABITAT 2 est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de AEW. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

- **Le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW.



Rapport du Conseil de Surveillance à l'Assemblée générale mixte

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÉVALUATION DU PATRIMOINE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ce montant de 570 € est toutefois supérieur à ce qui a été investi dans l'immobilier puisque sur les 600 € versés il faut enlever la commission de souscription à l'achat de parts de 57 €, soit 543 € pour acquérir des immeubles. Ce montant de 570 € n'intègre pas non plus l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié (en tout 150 € de réduction d'impôt pour une part achetée en 2010 ou 132 € pour une part achetée en 2011).

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

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

GESTION IMMOBILIÈRE

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

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

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

Par ailleurs, le recours systématique à un système d'assurance de « loyers impayés » a été poursuivi durant l'exercice. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 417 dossiers de locataires représentant 85% du potentiel locatif de notre SCPI. Durant l'année, 13 dossiers représentant 60 390 € ont été déclarés en sinistres à l'assureur, et le montant des cotisations s'est élevé à 99 734 €.

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

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

Pour les logements non couverts par la GLI, et pour lesquels il existe des contentieux, votre conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques de ces contentieux, car même si ceux-ci sont provisionnés pour un montant de 248 K€, cumulé depuis les premières locations, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc sur la distribution.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE ET DISTRIBUTION

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

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

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

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

MARCHÉ SECONDAIRE

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

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

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

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

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

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

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

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

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

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

Nous remercions la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges transparentes et sincères fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.

Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions à titre ordinaire et extraordinaire qui leur sont proposées.

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



Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

A l'assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier CILOGER HABITAT 2,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier CILOGER HABITAT 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société civile de placement immobilier à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits. C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de

commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs estimées. Ces valeurs estimées sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité. Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion

sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

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

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

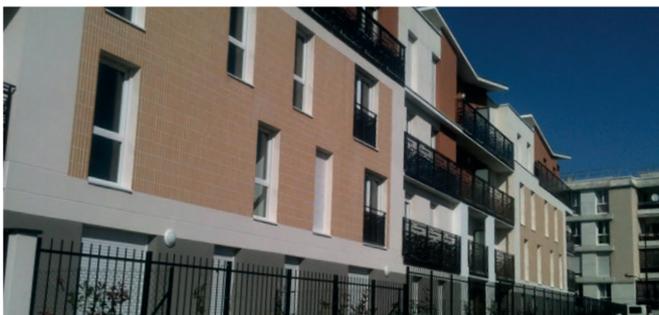
Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions conclues avec la société de gestion AEW :

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

- **Une commission de souscription** représentant 8,00 % hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux ; Aucune charge n'a été comptabilisée à ce titre en 2021 ;
- **Une commission de gestion**, fixée à 10,00 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour l'administration et la gestion du patrimoine. Au titre de l'exercice 2021, cette commission s'élève à 746 666 €.

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



L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire

du 28 juin 2022

L'ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- 1 Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.
- 2 Affectation du résultat.
- 3 Approbation des conventions réglementées
- 4 Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
- 5 Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
- 6 Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
- 7 Quitus à donner à la Société de gestion.
- 8 Nomination de membres du Conseil de surveillance
- 9 Pouvoir aux fins de formalités

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

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

LES RÉOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

Après avoir entendu le rapport de la Société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils ont été présentés.

DEUXIÈME RÉOLUTION

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

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

TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve,

telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 138 534 238 euros, soit 542,86 euros pour une part.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 145 301 093 euros, soit 569,38 euros pour une part.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 171 776 651 euros, soit 673,12 euros pour une part.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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

HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 3 postes) décide, de nommer en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, les candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

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

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

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

NEUVIÈME RÉSOLUTION

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

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DIXIÈME RÉSOLUTION

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

« 2. commissions de la Société de gestion :

.../...

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

.../... »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

CILOGER HABITAT 2

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

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n° 11-24 en date du 12/08/2011.



AEW

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

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

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

Signatory of:

