

RAPPORT ANNUEL

M2C2

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



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION LIQUIDATEUR AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Agrément AMF n° GP 07000043 en date
du 10 juillet 2007

Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre
de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

PRÉSIDENT

Monsieur Raphaël BRAULT

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Madame Vanessa ROUX-COLLET

SCPI CILOGER HABITAT 2 EN COURS DE LIQUIDATION

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Vice-président :

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

Membres du Conseil :

Monsieur Serge BLANC

Monsieur Bernard BOURDEL

Monsieur Stéphane CUBER

Monsieur Sylvain DUQUENOIS

Madame Marie-José DUTEURTRE

Monsieur Christian FORET

Monsieur Éric FREUDENREICH

Monsieur Bernard GOMEZ RUIZ

Monsieur Stéphane TADYSZAK

Monsieur Didier THOMAS

COMMISSAIRE AUX COMPTES

DELOITTE ET ASSOCIÉS,
représenté par Monsieur Sylvain GIRAUD
et Madame Virginie GAITTE

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

SOMMAIRE

01

RAPPORT DE GESTION

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2023	6
Le patrimoine immobilier	8
Les résultats et la distribution	13
Le marché des parts	14

02

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	16
L'annexe aux comptes annuels	19

03

LES AUTRES INFORMATIONS

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	24
Non-application des dispositions issues de la transposition de la « directive européenne AIFM »	25
Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)	25

04

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

26

05

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

27

06

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

30

Le rapport sur les comptes annuels	30
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	32

07

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 26 JUIN 2024

34

Ordre du jour	34
Les résolutions	35

01 - RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL



Antoine BARBIÈRE
Directeur de la Division
Patrimoine – AEW

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de CIOGER HABITAT 2, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2023.

En 2022 et 2023, la croissance économique a connu un net ralentissement, dans un environnement difficile marqué par la dégradation brutale des économies à travers le monde, de fortes tensions géopolitiques, une crise énergétique majeure et le retour de l'inflation.

Une politique de remontée brutale des taux d'intérêt a été décidée par les différentes institutions monétaires pour juguler l'inflation, active depuis l'invasion de l'Ukraine en février 2022. Ainsi, le taux moyen des nouveaux crédits immobiliers est passé de 1,12 % en janvier 2022 à 4,2 % fin 2023.

Conséquence, le ralentissement du marché de l'immobilier résidentiel amorcé au second semestre 2022 s'est accéléré en 2023. Ainsi, bien que le résidentiel continue d'être ciblé par les investisseurs, le volume total investi est en baisse de 50 % par rapport à 2022, passant de 5,6 Mds€ à 2,8 Mds€.

Même si le besoin de logements demeure élevé, l'environnement économique et financier induit un attentisme marqué des intervenants, un allongement des délais et des difficultés d'obtention de crédits, qui se traduisent en 2023 par un recul du nombre de transactions de 22 % pour l'ensemble de la France, à 875 000, soit la plus forte baisse annuelle des ventes depuis 50 ans.

Parallèlement, après quasiment une décennie de croissance soutenue, les prix des logements anciens, dont la progression s'était ralentie trimestre après trimestre en 2022, sont entrés en 2023 dans une période de baisse annuelle. Cette baisse est relativement disparate, que cela soit sous l'angle typologique ou géographique, avec par exemple des variations moyennes de -2 % pour l'ensemble de la France, -5 % pour l'Île-de-France et -7 % pour les appartements parisiens.

En 2024, la baisse des prix devrait se poursuivre, avec une moyenne estimée par la plupart des analystes autour de -4 %, toujours fortement disparate selon les localités. Néanmoins, l'année 2024 pourrait également être une année de stabilisation, voire de décrue, des taux d'intérêt, ce qui pourrait entraîner un contexte plus favorable pour le marché immobilier.

La flambée inflationniste a conduit la Banque centrale européenne à remonter ses taux directeurs avec une vigueur et une rapidité inédites. Cela a eu des répercussions substantielles sur le marché immobilier et par extension sur les fonds immobiliers non cotés tels que les SCPI et OPCI : fort ralentissement de la collecte et tensions sur les marchés secondaires à partir du 2^e trimestre, chute des investissements, baisse des valeurs d'expertises qui ont impacté les prix de souscription d'un tiers des SCPI.

La collecte brute des SCPI a ainsi atteint 7,7 Mds€ sur l'ensemble de l'année 2023, contre 11,63 Mds€ en 2022 (-34 %). Elle est dominée à environ 42 % par les SCPI diversifiées. Suivent ensuite les SCPI à prépondérance bureaux pour 33 %, puis santé/éducation pour 13 %, logistique pour 5 %, commerce pour 4 %, résidentiel à 2 % et hôtels/tourisme/loisirs pour 1 %.

Cette collecte doit par ailleurs être relativisée par une décollecte plus conséquente qu'à la normale. Affectées par un ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, les SCPI ont globalement été confrontées à une hausse des demandes de rachats qui s'est accentuée au second semestre, entraînant un recul des souscriptions nettes.

Ainsi, compte tenu des retraits de l'année (2 Mds€), la collecte nette annuelle des SCPI est ramenée à 5,7 Mds€, contre 10,2 Mds€ en 2022 (-44 %).

Au 31 décembre, la valeur des parts en attente de retrait s'élève à 2,1 Mds€, concentrée sur près de la moitié des SCPI du marché. Cela représente 2,3 % de la capitalisation nationale, à comparer à une moyenne historique de l'ordre de 0,2 %.

Quant aux OPCI, la tendance de fin 2022 s'est confirmée en 2023 avec l'entrée en décollecte dès le 1^{er} trimestre. Le total de la décollecte avoisine les 3 Mds€, avec une accélération du phénomène au fil des trimestres. De fait, la capitalisation des OPCI s'établit à 15,3 Mds€ à fin 2023, en recul de 25 % par rapport au début de l'année.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 105,4 Mds€ (110 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à 90,1 Mds€.

L'Assemblée Générale Extraordinaire de CILOGER HABITAT 2, en date du 7 février 2023, a décidé la dissolution anticipée de la Société à compter de cette même date. Elle a nommé la Société de gestion, AEW, en qualité de Liquidateur, pour la durée de la liquidation.

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

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

En 2023, AEW a préparé activement la mise en vente du patrimoine et a négocié et cédé les deux premiers logements.

CILOGER HABITAT 2 a initié en 2023 la cession des logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans, dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est-à-dire logement vacant par logement vacant.

Cinq premiers logements ont été vendus vacants, pour un prix de vente acté de 1,86 M€. Malgré un environnement difficile, ces premières cessions sont supérieures de 31 % au prix de revient et de 17 % aux valeurs d'expertise 2022. Si elles sont encourageantes, il convient toutefois de souligner que, pour le moment, l'échantillon est trop réduit pour pouvoir en tirer des projections sur l'ensemble du patrimoine.

Parallèlement, les premiers remboursements de capital ont été mis en paiement pour un montant total de 6,50 € par part. Les remboursements de capital sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des usufruitiers pour les parts démembrées.

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2023 font ressortir une valorisation de 139,2 M€, en diminution globale de 7 % par rapport à 2022, notamment compte tenu des 5 appartements vendus durant l'exercice. À périmètre constant, c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une diminution annuelle de 5,7 % globalement cohérente avec le marché national. 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...).

Durant l'exercice, 78 logements ont été libérés et 8 ont été reloués. 100 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente. Affectés par la liquidation du patrimoine en cours, les loyers facturés sur l'exercice 2023 s'établissent à 5,3 M€ en contraction de 345 k€ (-6 %) par rapport à l'exercice précédent.

Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes économiques et sociales, le taux d'encaissement des loyers demeure élevé, légèrement supérieur à 96 %.

Le résultat de l'exercice s'établit à 3,1 M€, en diminution de 9 % (-291 k€) par rapport à l'exercice précédent, affecté essentiellement par la contraction des loyers (-345 k€).

Un revenu brut de 12,15 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice 2023, pour un résultat par part de 12,17 €. Le report à nouveau (réserves), s'élève en fin d'exercice à 0,37 € par part.

Le taux de distribution calculé sur le prix de souscription est de 2,03 % sur l'exercice, encore notable pour une SCPI de type fiscal en liquidation.

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

LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2023

Chiffres clés

Date de création :
28 octobre 2010

En liquidation :
**depuis le
7 février 2023**

Nombre d'associés :
2 983

Nombre de parts :
255 193

Capitaux collectés :
153 115 800 €

Valeur de réalisation :
139 797 418 €
(soit 547,81 €
par part)

Revenu brut 2023
distribué par part :
12,15 €

Remboursements
de capital 2023
par part :
6,50 €

Remboursements
de capital cumulés
par part :
6,50 €

Patrimoine

Nombre
de logements :
488

Logements vendus :
5

Logements
en patrimoine :
483

Indicateur
de liquidation
(en % du nombre
de logements) :
2,3 %

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

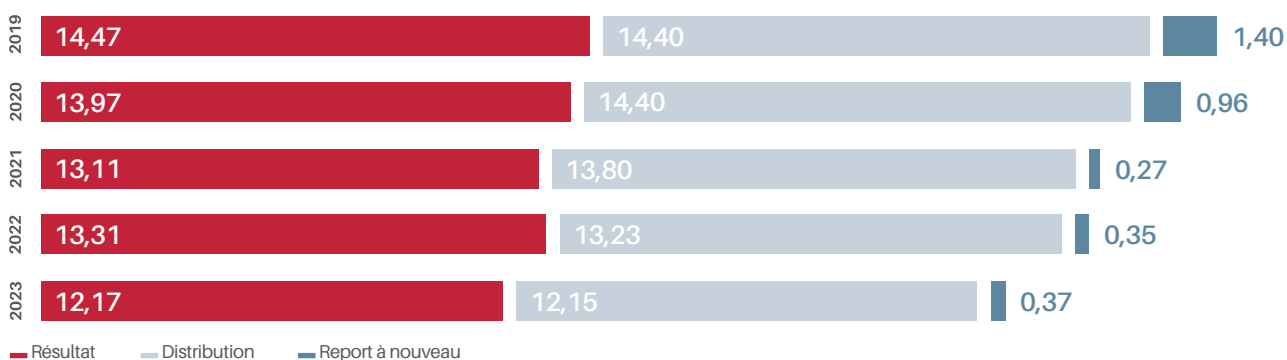




Valeurs significatives

En euros	Global	Par part	Variation 2023/2022
Valeur comptable	137 296 619	538,01	-0,91 %
Valeur vénale/expertise	139 200 000	545,47	-6,76 %
Valeur de réalisation	139 797 418	547,81	-6,63 %
Valeur de reconstitution	165 284 754	647,69	-6,65 %

Résultat, revenu distribué et report à nouveau (en €/part depuis 5 ans)



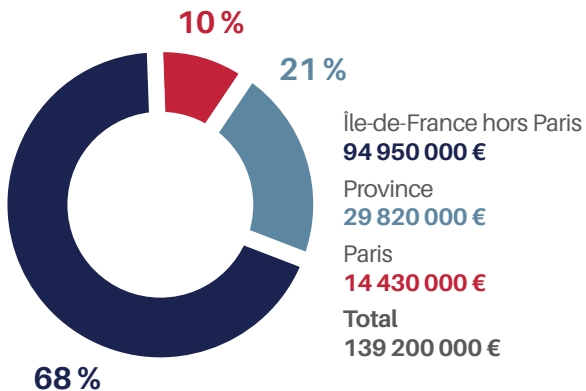
Remboursements de capital et prix de souscription (en €/part)



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

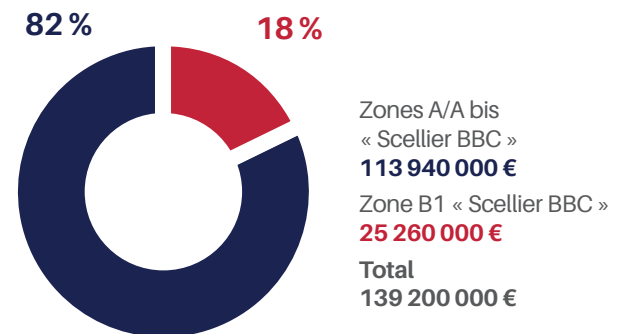
Répartition géographique du patrimoine (en % de la valeur vénale)

Le patrimoine de CILOGER HABITAT 2 est réparti en valeur vénale à 68 % en région parisienne, à 10 % à Paris et à 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 29 856 m², localisés à 69 % en région parisienne, à 5 % à Paris et à 26 % en province.



Le patrimoine est composé de 483 logements (470 appartements et 13 maisons) labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation), localisés sur 25 sites.

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

Les cessions du patrimoine

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 février 2023 a décidé la dissolution anticipée de CILOGER HABITAT 2 et a nommé AEW en qualité de Liquidateur. En liaison avec cette décision, CILOGER HABITAT 2 a initié la cession des logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans, dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est-à-dire logement vacant par logement vacant.

Durant l'année 2023, les cinq premiers logements ont été vendus, pour un prix de vente acté de 1,86 M€. Malgré un environnement difficile, ces premières cessions sont supérieures de 31 % au prix de revient et de 17 % aux valeurs d'expertise 2022.

100 logements sont vacants en fin d'année, dont 6 en cours de vente, laissés volontairement libres en prévision de leur vente.

Les premiers remboursements de capital ont été mis en paiement pour un montant total de 6,50 € par part.

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

Durant l'exercice, AEW a préparé activement la mise en vente du patrimoine cessible de la SCPI, notamment en réunissant les éléments nécessaires pour réaliser les ventes (métrages, diagnostics...) alors que de nouvelles obligations ont vu le jour depuis l'acquisition des logements.

AEW a validé les grilles de vente des logements cessibles. Elles pourront faire l'objet d'un réajustement au moment de la mise en vente pour tenir compte de l'évolution du marché.

Des prestataires ont été mandatés par AEW, dans le cadre d'une stratégie initiale de vente du patrimoine « au fil de l'eau » (vente des logements vacants).

D'une manière générale, certains logements qui ont au minimum 8 années de location peuvent être volontairement laissés vacants, afin d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai de 9 ans. L'utilisation de cette faculté, prévue par les dispositions fiscales, résulte d'une stratégie concertée entre AEW et le Conseil de surveillance de la SCPI. Elle impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, au 31 décembre 2023, les 100 logements vacants que compte la SCPI (21 % de la superficie) sont concernés par cette stratégie.

Durant l'exercice, CILOGER HABITAT 2 a négocié et cédé 5 premiers appartements vacants, pour un prix de vente acté de 1 864 078 €, supérieur de 31 % à la valeur comptable d'origine et de 17 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2022.

Une plus-value comptable globale, avant rémunération du Liquidateur, de 406 587 € (1,59 € par part) a été dégagée. Une plus-value fiscale imposable a été constatée sur une vente et a donné lieu au paiement d'un impôt pour un montant de 33 547 €.

Conformément aux dispositions en matière de rémunération du Liquidateur, figurant à l'article 30 des statuts de la SCPI, ce dernier a perçu une commission fixe de 44 446 € TTC.

Adresse	Localisation et zonage « Scellier » ⁽²⁾	Type ⁽³⁾	Surfaces en m ²	Nombre de logements	Prix d'achat hors droits à la livraison	Prix de vente acté	Impôt plus-values ⁽¹⁾	Plus ou moins-value comptable	Commission de cession fixe TTC	Écart prix de vente/ prix d'achat hors droits	Écart prix de vente/ expertise 31/12/2022
MONTREUIL (93) 87, rue Marceau	IDF - A bis	Ap	71	1	389 699	608 738	33 547	185 492	14 574	56 %	26 %
MAISONS-ALFORT (94) 192, avenue de la République	IDF - A bis	Ap	150	3	788 923	955 340	-	166 417	22 679	21 %	10 %
MARSEILLE (13) 23/25, rue Beau	PR - B1	Ap	68	1	245 322	300 000	-	54 678	7 193	22 %	22 %
Totaux			289	5	1 423 944	1 864 078	33 547	406 587	44 446	31 %	17 %

(1) Dans certains cas, les honoraires de commercialisation peuvent venir en déduction du prix de vente acté.

(2) IDF : Île-de-France (hors Paris) - PR : Province / A bis - B1 : zones « Scellier ».

(3) AP : Appartements.

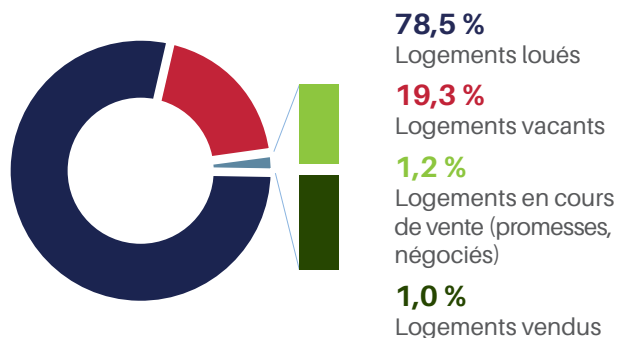


Par ailleurs, en fin d'année, 6 appartements vacants sont en cours de vente. 1 est sous promesse et 5 font l'objet d'un accord négocié avec des acquéreurs pour un prix global de 1,48 M€, supérieur de 13 % au prix de revient.

Au 31 décembre 2023, le solde du compte de plus-values enregistrées est de 395 688 € (1,55 € par part).

Indicateur de liquidation

(en % du nombre de logements)



En fin d'exercice, l'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), atteint 2,3 %.

Les premiers remboursements de capital ont été mis en paiement :

- 3,50 € par part ont été versés en juillet 2023 au titre des ventes réalisées durant le deuxième trimestre de l'exercice ;
- 3,00 € par part ont été versés en janvier 2024 au titre des ventes réalisées durant le quatrième trimestre de l'exercice.

Les remboursements, d'un montant total de 1 658 754,50 € (6,50 € par part) sur l'exercice, sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des usufruitiers pour les parts démembrées.

L'emploi des fonds

	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	153 115 800	- 765 579	152 350 221
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	395 688	395 688
- Commissions de souscription	-14 650 120	-893 176	-15 543 295
- Achat d'immeubles	-138 123 146	-	-138 123 146
+ Vente d'immeubles	-	1 423 944	1 423 944
= Sommes restant à investir	342 535	160 877	503 412

99,75 % des fonds disponibles à l'investissement issus des augmentations de capital (fonds collectés - commissions

Ces remboursements représentent 1 % du prix de souscription initial (600 €).

Rappelons que si les parts sont nanties au profit d'un établissement bancaire, il est indispensable de faire parvenir au Liquidateur une mainlevée de nantissement émanant de cet établissement pour pouvoir percevoir les produits des ventes.

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué le 16 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.

Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'intégralité de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription, ainsi que des pénalités pour insuffisance de déclaration. Il est fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

Ventes actées, acomptes sur liquidation et prix de souscription (par part/en €)



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.

Chaque actif immobilier de la SCPI a été valorisé selon les méthodes Capitalisation des revenus/Comparaison directe, 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	136 699 201
Valeur comptable nette	136 699 201
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	139 200 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	136 699 201	-	-
Provisions pour grosses réparations	-	-	-
Autres éléments d'actifs	597 418	597 418	597 418
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	139 200 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	148 820 000
Commission de souscription théorique	-	-	15 867 336
Total global	137 296 619	139 797 418	165 284 754
Nombre de parts	255 193	255 193	255 193
Total en euros ramené à une part	538,01	547,81	647,69

État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2023

	Prix de revient au 31/12/2023 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2023 en euros	Écart expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2023 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2022 en euros	Variation hors droits 2023/2022 en %	Estimation hors droits 2022 périmètre constant en euros	Variation hors droits 2023/2022 périmètre constant en %
Ile-de-France (hors Paris)	93 728 034	94 950 000	1,30	101 510 000	102 420 000	-7,29	101 068 463	-6,05 %
Paris	13 625 929	14 430 000	5,90	15 420 000	15 640 000	-7,74	15 640 000	-7,74 %
Province	29 345 238	29 820 000	1,62	31 890 000	31 230 000	-4,51	30 983 627	-3,76 %
Totaux	136 699 201	139 200 000	1,8	148 820 000	149 290 000	-6,8	147 692 090	-5,7 %

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2023 font ressortir une valorisation de 139 200 000 €, en diminution globale de 7 % par rapport à 2022 (-10,1 M€), notamment compte tenu des 5 appartements vendus durant l'exercice.

À périmètre constant, c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une diminution annuelle de 5,7 %.

Cette contraction de valeur, qui s'explique par l'augmentation des taux de rendement de marché retenus et des décotes pour vente en bloc appliquées par les experts qui ont sensiblement augmenté par rapport à l'année précédente (entre 6 et 15 % en moyenne par immeuble, contre 3 à 6 % en moyenne en 2022), est globalement cohérente avec le marché national.

Rappelons 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...).

Sur les 25 sites expertisés, 24 enregistrent des variations négatives dans des proportions diverses :

- 4 enregistrent une variation de valeur comprise entre -2 % et -3 % ;
 - 13 enregistrent une variation de valeur comprise entre -4 % et -6 % ;
 - 7 enregistrent une variation de valeur comprise entre -7 % et -9 % ;
 - 1 enregistre une valeur en progression de 1 %.
- Globalement la baisse est nettement plus marquée à Paris et en région parisienne (-8 % et -6 %), qu'en province (-4 %).

Au 31 décembre 2023, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont supérieures de 1,8 % à leur prix de revient.

La gestion immobilière

Durant l'année 2023, 78 logements ont été libérés et 8 ont été reloués. 100 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente. Affectés par la liquidation du patrimoine en cours, les loyers facturés sur l'exercice 2023 s'établissent à 5,3 M€ en contraction de 345 k€ (-6 %) par rapport à l'exercice précédent. Dans un environnement toujours marqué par des incertitudes liées à une inflation certes en voie de décélération mais qui reste élevée, ainsi qu'à une instabilité géopolitique persistante, le taux d'encaissement des loyers demeure satisfaisant, légèrement supérieur à 96 %.

78 logements de CILOGER HABITAT 2 se sont libérés durant l'année 2023 pour 5 071 m² (33 au premier semestre, 45 au second). 8 logements qui n'avaient pas atteint 8 ans de location ont été reloués pour 549 m² (la totalité au second semestre).

Le taux de rotation des locataires, à 16 %, est en baisse de 6 points par rapport à 2022.

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.

D'une manière générale, les logements qui ont au minimum 8 années de location et qui se libèrent sont volontairement laissés vacants, afin d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai de 9 ans. L'utilisation de cette faculté, prévue par les dispositions fiscales, résulte d'une stratégie concertée entre AEW et le Conseil de surveillance de la SCPI. Elle impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, au 31 décembre 2023, les 100 logements vacants que compte la SCPI sont concernés par cette stratégie. Ils représentent 6 435 m², soit 22 % de la superficie restante. Le manque à gagner en matière de loyers sur ces surfaces vacantes, réparties sur quasiment tous les sites, est estimé à 1,5 M€ en rythme annuel.

À la clôture de l'exercice, 4 appartements vacants sur 4 sites font l'objet de procédures d'expertises en cours éventuellement en lien avec des déclarations dommage-ouvrage du fait de sinistres dégâts des eaux. 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.

Au 31 décembre 2023 il s'élève à 77,38 %, contre 92,25 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 84,33 % sur l'exercice (94,33 % en 2022).

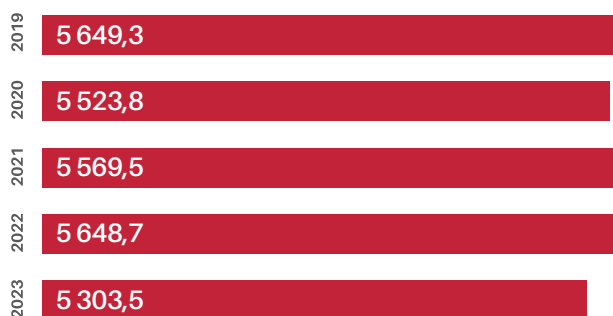
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de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

Au quatrième trimestre 2023, le taux d'occupation financier s'établit à 80,59 % contre 93,78 % un an auparavant. Il est en moyenne de 86,22 % sur l'exercice (94,77 % en 2022).

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

Les loyers facturés s'établissent à 5 303 506 €, en contraction de 345 k€ % (-6 %) par rapport à l'exercice précédent. Ils sont inférieurs de 4 % à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2019 à 2023).

Le taux d'encaissement des loyers, à 96,1 % sur l'exercice, demeure élevé et stable (96,03 % en 2022) eu égard au contexte économique et social. Près du quart des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique. Des campagnes régulières sont effectuées pour inciter les locataires à opter pour le prélèvement automatique, qui ne peut être qu'une option.



L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la location et à la vente du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 111 826 € (0,44 € par part), dans 48 logements (144 040 € pour 64 logements en 2022).

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2023 pour atteindre en cumulé la somme de 522 082 € couvrant 513 dossiers locatifs locataires présents ou partis.

Cette provision a augmenté en valeur nette de 73 359 € comparée à celle du 31 décembre 2022. Une dotation complémentaire de 116 871 € et une reprise sur provision de 44 512 € ont été effectuées sur l'exercice. Ce montant recouvre en grande partie les redevances de charges facturées aux locataires partis.

Une partie de la provision (106 k€) correspond à une erreur de gestion de l'administrateur de biens en charge des logements. Une action spécifique a été engagée pour récupérer cette somme.

3 dossiers locatifs sont en procédure judiciaire (3 en 2022) pour une créance globale de 33 842 € (provisionnée à 100 % en créances douteuses).

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

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

Au 31 décembre 2023, 387 baux en cours, représentant 81 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 98 983 € (105 370 € en 2022), soit 0,39 € par part et 1,9 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 5 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 40 873 €.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'établit à 3,1 M€, en diminution de 9 % (-291 k€) par rapport à l'exercice précédent, affecté essentiellement par la contraction des loyers (-345 k€) consécutivement aux logements vendus ou laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente. Un revenu brut de 12,15 € par part a été mis en distribution au titre de l'exercice 2023, pour un résultat par part de 12,17 €. Le report à nouveau (réserves) s'élève en fin d'exercice à 0,37 € par part.

Le taux de distribution calculé sur le prix de souscription est de 2,03 % sur l'exercice, encore notable pour une SCPI de type fiscal en liquidation.

Dans le cadre de la vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 3 105 620 €, en diminution de 291 k€ (-9 %) par rapport à l'exercice précédent.

Il est principalement impacté par la contraction des loyers de -345 k€, induite par les logements vendus durant l'exercice ou laissés volontairement vacants afin de faciliter leur vente.

Dans un contexte de taux de placements sécurisés qui sont redevenus positifs, les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie, inexistantes entre les années 2017 et 2022, s'élèvent à 28 219 €.

Le revenu distribué en 2023 s'élève à 12,15 € par part. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 12,17 €. Le report à nouveau a donc été abondé de 0,02 € par part, soit 5 026 € au total.

Le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 94 006 €, soit 0,37 € par part.

Le taux de distribution, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2023, est de 2,03 %.

Cette mesure de la performance, encore notable pour une SCPI de type fiscal en liquidation, est donnée à titre indicatif, la nature fiscale et surtout la situation liquidative 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
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
2022	441,60	13,23	441,60	3,13 %	2,21 %	0,35
2023	441,60	12,15	441,75	2,75 %	2,03 %	0,37

(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 31/12/2019	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
Au 31/12/2022	Société fermée	255 193	127 596 500	153 115 800
Au 31/12/2023	Société fermée	255 193	127 596 500	153 115 800

L'évolution du capital

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

● **Capital initial** : 760 000 €

● **Nominal de la part** : 500 €

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⁾
2019	127 596 500	-	255 193	2 943	-	397,44
2020	127 596 500	-	255 193	2 949	-	397,44
2021	127 596 500	-	255 193	2 965	-	441,60
2022	127 596 500	-	255 193	2 975	-	441,60
2023	127 596 500	-	255 193	2 983	-	441,60

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital est réparti entre 2 983 associés et est détenu à hauteur de 99,3 % par des personnes physiques et de 0,7 % par des personnes morales. Les deux plus gros porteurs de parts (associés fondateurs) détiennent chacun 0,3 % du capital social.

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

L'activité du marché secondaire

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé géré par le Liquidateur a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. 568 parts ont été échangées durant l'année pour un montant total de 250 914 €. Le dernier prix d'exécution (400,00 €) présente une décote de 27 % par rapport à la valeur de réalisation.

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

Dans une SCPI « fiscale », qui plus est en liquidation, le marché secondaire reste très étroit et le prix d'exécution peut ne pas refléter la valeur réelle du patrimoine. Il résulte plutôt de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal

« Scellier BBC » consenti au premier acquéreur. Pour se positionner sur ce marché, les acheteurs potentiels prennent généralement également en compte la différence de rendement entre les SCPI « fiscales » et les SCPI « classiques ».

Par ailleurs, AEW conseille aux intervenants de tenir compte des remboursements de logements déjà versés pour déterminer le montant de leurs ordres.

568 parts ont été échangées lors des confrontations trimestrielles de mars, juin et septembre, pour un montant total de 250 914 €.

Le dernier prix d'exécution fixé lors de la confrontation de septembre s'établit à 400,00 € (prix acheteur de 441,60 €), inchangé depuis septembre 2021.

Il présente une décote de 27 % par rapport à la valeur de réalisation de la Société (547,81 €).

Depuis l'origine, 2 352 parts de CILOGER HABITAT 2 ont été échangées sur le marché secondaire organisé, soit 0,9 % du nombre de parts émises.

Au 31 décembre 2023, 361 parts sont en attente de vente.

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

La rémunération de la Société de gestion - Liquidateur reçue au titre de l'exercice 2023 est constituée de frais de dossiers relatifs à des successions et des commissions d'acquisition sur le marché secondaire organisé.

L'évolution des conditions de cessions

En euros	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
2019	138	0,05 %	0	5 974
2020	218	0,09 %	66	2 294
2021	265	0,10 %	109	8 703
2022	309	0,12 %	95	6 989
2023	568	0,22 %	361	2 366

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



02 - COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2023 (en €)

État du patrimoine	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2023	Valeurs bilantielles 31/12/2022	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2022
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	136 699 201	139 200 000	138 123 146	149 290 000
Total I : Placements immobiliers	136 699 201	139 200 000	138 123 146	149 290 000
Immobilisations financières	0	0	0	0
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...)	126 913	126 913	119 453	119 453
Créances				
Locataires et comptes rattachés	822 600	822 600	704 668	704 668
Autres créances	7 923 569	7 923 569	6 814 226	6 814 226
Provisions pour dépréciation des créances	-522 082	-522 082	-449 724	-449 724
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	1 780 054	1 780 054	1 554 434	1 554 434
Total III	10 131 054	10 131 054	8 743 058	8 743 058
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-475 443	-475 443	-536 218	-536 218
Dettes d'exploitation	-9 058 193	-9 058 193	-7 775 326	-7 775 326
Total IV	-9 533 636	-9 533 636	-8 311 544	-8 311 544
Comptes de régularisation actif et passif	0	0	0	0
Total V	0	0	0	0
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	137 296 619	-	138 554 660	-
Valeur estimée du patrimoine ⁽²⁾	-	139 797 418	-	149 721 515

(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 2023 (en €)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2022	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture 2023
Capital				
Capital souscrit	127 596 500		0	127 596 500
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	25 519 300		0	25 519 300
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-14 650 120		-893 176	-15 543 295
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	0		395 688	395 688
Report à nouveau	68 558	20 422	0	88 980
Résultat de l'exercice	3 396 625	-3 396 625	3 105 621	3 105 621
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-3 376 203	3 376 203	-3 100 595	-3 100 595
Acomptes sur liquidation ⁽¹⁾	0	0	-765 579	-765 579
Total général	138 554 660	0	-1 258 041	137 296 619

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2024.



Le compte de résultat au 31 décembre 2023 (en €)

Compte de résultat	Exercice 2023 31/12/2023	Exercice 2022 31/12/2022
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	5 303 506	5 648 683
Charges facturées	676 787	841 208
Produits annexes	63 356	313 842
Reprises de provisions pour créances douteuses	44 512	44 482
Total I : Produits immobiliers	6 088 162	6 848 215
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-676 787	-841 208
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-111 826	-172 718
Autres charges immobilières	-1 295 728	-1 348 862
Dépréciation des créances douteuses	-116 871	-245 724
Total II : Charges immobilières	-2 201 212	-2 608 513
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	3 886 950	4 239 702
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	44 446	0
Total I : Produits d'exploitation	44 446	0
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-752 367	-750 028
Charges d'exploitation de la Société	-79 122	-70 549
Diverses charges d'exploitation	-22 504	-22 500
Total II : Charges d'exploitation	-853 993	-843 076
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-809 547	-843 076
Produits financiers		
Autres produits financiers	28 219	0
Total I : Produits financiers	28 219	0
Charges financières	0	0
Total II : Charges financières	0	0
Résultat financier C = (I-II)	28 219	0
Produits exceptionnels	0	0
Total I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	0
Total II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	0
Résultat net (A+B+C+D)	3 105 621	3 396 625

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.

Compte tenu de la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 février 2023, la convention de continuité de l'exploitation a été abandonnée. En conséquence, les comptes de l'exercice 2023 sont établis en valeur liquidative.

Informations sur les règles générales d'évaluation

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 justificatif, s'élève à 7 196,98 € sur l'exercice.

Faits marquants de l'exercice

L'Assemblée Générale Extraordinaire de CILOGER HABITAT 2, en date du 7 février 2023, a décidé la dissolution anticipée de la société à compter de cette même date. Elle a nommé la Société de gestion, AEW, en qualité de Liquidateur, pour la durée de la liquidation.

Événements post-clôture

Le taux d'inflation en 2023 se maintient à un niveau assez élevé (4,9 %).

Le taux de refinancement de la BCE a été relevé pour la dixième fois depuis juillet 2022, ce qui le porte à 4,50 % en 2023.

Les taux d'emprunt en 2023 se sont situés entre 4 et 4,50 %.

Ces faits ont mécaniquement eu un effet baissier de la valeur d'expertise.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2023 (en €)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	138 123 146	0	1 423 944	136 699 201
Total	138 123 146	0	1 423 944	136 699 201

Actifs immobilisés au 31 décembre 2023 (en €)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations financières	119 453	0	0	126 913
Dépôts et cautionnements versés	119 453	7 460	0	126 913
Total	119 453	7 460	0	126 913

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2023

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

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine en cours.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier.

Adresse	Localisation et zonage « Scellier » ⁽¹⁾	Type ⁽²⁾	Surface en m ² habitables	Nombre de logements	Prix d'achat	Travaux	Prix de revient 2023	Prix de revient 2022
TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69) 20, promenade des Tuileries	PR - B1	Ap	1 060	18	3 436 152	-	3 436 152	3 436 152
MONTREUIL (93) 87, rue Marceau	IDF - A bis	Ap	2 440	42	11 248 301	-	11 248 301	11 638 000
BOIS-COLOMBES (92) 3/7, rue Hoche 93, rue Charles Chefson	IDF - A bis	Ap	681	10	3 844 768	-	3 844 768	3 844 768
PARIS (75011) 127/129, rue du Chemin Vert	P - A bis	Ap	655	10	5 832 348	-	5 832 348	5 832 348
ISSY-LES-MOULINEAUX (92) 2/4, chemin de Bretagne	IDF - A bis	Ap	791	14	5 514 825	-	5 514 825	5 514 825
MAISONS-ALFORT (94) 192, avenue de la République	IDF - A bis	Ap	521	10	2 766 423	-	2 766 423	3 555 346
VILLIERS-SUR-MARNE (94) 1, rue René Cassin	IDF - A	Ap	1 739	33	5 956 080	-	5 956 080	5 956 080
VERSAILLES (78) 52, avenue de Villeneuve-l'Étang	IDF - A bis	Ap	1 039	20	6 217 406	-	6 217 406	6 217 406
AULNAY-SOUS-BOIS (93) 7, rue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	1 348	24	5 822 974	-	5 822 974	5 822 974
CLAYE-SOUILLY (77) 1/43, allée Johann-Sebastian Bach	IDF - B1	M	901	10	2 960 265	-	2 960 265	2 960 265
ROSNY-SOUS-BOIS (93) 113, rue Victor Hugo	IDF - A	Ap	1 244	18	5 356 252	-	5 356 252	5 356 252
PARIS (75019) 33, rue des Ardennes 32, rue de Thionville	P - A bis	Ap	721	10	5 848 969	-	5 848 969	5 848 969

Adresse	Localisation et zonage « Scellier » ⁽¹⁾	Type ⁽²⁾	Surface en m ² habitables	Nombre de logements	Prix d'achat	Travaux	Prix de revient 2023	Prix de revient 2022
FRANCONVILLE (95) 23 bis, avenue des Marais	IDF - A	Ap	1 643	27	6 511 378	-	6 511 378	6 511 378
MARSEILLE (13) 23/25, rue Beau	PR - B1	Ap	1 197	21	4 461 982	-	4 461 982	4 461 982
TOULOUSE (31) 16, rue du Chant du Merle	PR - B1	Ap-M	1 589	25	5 627 000	-	5 627 000	5 627 000
FRANCONVILLE (95) 7, chaussée Jules César	IDF - A	Ap	1 828	29	6 979 384	-	6 979 384	6 979 384
ÉCULLY (69) 6, rue du Coliovrier	PR - B1	Ap	1 325	20	4 802 654	-	4 802 654	4 802 654
FERNEY-VOLTAIRE (01) 10/14, avenue des Alpes	PR - A	Ap	1 555	22	7 240 000	-	7 240 000	7 240 000
MARSEILLE (13) 40, avenue Fernandel	PR - B1	Ap	1 033	17	3 777 450	-	3 777 450	4 022 772
MONTREUIL (93) 62, rue de Valmy	IDF - A bis	Ap	1 729	24	8 473 766	-	8 473 766	8 473 766
PARIS (75020) 49, rue Villiers-de-l'Isle-Adam	P - A bis	Ap	254	5	1 944 612	-	1 944 612	1 944 612
AULNAY-SOUS-BOIS (93) 7, rue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	330	7	1 420 000	-	1 420 000	1 420 000
EAUBONNE (95) Sente des Perrottes	IDF - A	Ap	1 270	20	5 095 720	-	5 095 720	5 095 720
SARTROUVILLE (78) 66, avenue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	1 059	19	5 100 000	-	5 100 000	5 100 000
LIVRY-GARGAN (93) 24/28, avenue Jean-Jacques Rousseau	IDF - A	Ap	360	6	1 327 560	-	1 327 560	1 327 560
ROSNY-SOUS-BOIS (93) 113 bis, rue Victor Hugo	IDF - A	Ap	251	4	1 056 132	-	1 056 132	1 056 132
PUTEAUX (92) 15/26, boulevard Richard Wallace	IDF - A bis	Ap	1 295	18	8 076 801	-	8 076 801	8 076 801
Total			29 856	483	136 699 201	0	136 699 201	138 123 146

(1) IDF : Île-de-France hors Paris / PR : Province / A - A bis - B1 - B2 : zones « Scellier ».

(2) Ap : Appartements / M : Maisons.

État des créances et des dettes au 31 décembre 2023 (en €)

Créances	31/12/2023	31/12/2022	Dettes	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires	822 600	704 668	Dépôts reçus	475 443	536 218
Locataires et comptes rattachés	822 600	704 668	Dettes financières	475 443	536 218
Créances fiscales	33 547	0	Locataires créditeurs	135 165	112 514
Syndics	7 872 294	6 802 359	Fournisseurs	4 076 147	3 819 893
Autres débiteurs	17 728	11 867	Dettes fiscales	1 260	3 660
Autres créances	7 923 569	6 814 226	Autres dettes d'exploitation	2 878 709	2 828 900
Provisions pour locataires douteux	-522 082	-449 724	Associés	1 966 912	1 010 359
Provisions pour dépréciation des créances	-522 082	-449 724	Dettes d'exploitations	9 058 193	7 775 326
Total général	8 224 086	7 069 171	Total général	9 533 636	8 311 544

État des provisions au 31 décembre 2023 (en €)

Provisions	Au 31/12/2022	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2023
Provisions liées aux placements immobiliers					
Créances douteuses	449 724	116 871	43 540	973	522 082
Total	449 724	116 871	43 540	973	522 082



Ventilation des charges au 31 décembre 2023 (en €)

Charges immobilières non récupérables	2023	2022
Impôts & taxes non récupérables	515 290	498 461
Solde de charges de reddition	151 718	374 501
Charges sur locaux vacants	106 301	34 780
Travaux - Remise en état	111 826	172 718
Charges non récupérables	521 447	436 459
Pertes sur créances irrécouvrables	973	4 662
Total des charges immobilières non récupérables	1 407 554	1 521 581

Charges immobilières récupérables	2023	2022
Impôts & taxes diverses	119 092	72 665
Charges immobilières refacturables	555 802	727 779
Autres charges refacturables	1 894	40 764
Total des charges immobilières récupérables	676 787	841 208

Charges d'exploitation	2023	2022
Honoraires Commissaires aux comptes	17 094	15 851
Cotisations	2 289	1 403
Autres frais	59 739	53 294
Total des honoraires & autres frais	79 122	70 549

Diverses charges d'exploitation	2023	2022
Indemnisation du Conseil de surveillance	22 500	22 500
Charges diverses	4	0
Total diverses charges d'exploitation	22 504	22 500

Commissions versées à la Société de gestion	2023	2022
Commission de gestion	707 921	750 028
Commissions sur arbitrages	44 446	-
Total des commissions de la Société de gestion	752 367	750 028

Engagements hors bilan 2023 (en €)

	31/12/2023	31/12/2022
Engagements donnés		
Actifs sous promesse de vente	247 573	-
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	343 575	394 785

03 - LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	22,14	100,00 %	21,70	99,58 %	22,35	99,99 %	23,36	100,00 %	21,03	98,67 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,11	0,52 %
Produits divers	0,00	0,00 %	0,09	0,42 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,17	0,81 %
Total	22,14	100,00 %	21,80	100,00 %	22,36	100,00 %	23,36	100,00 %	21,32	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	3,13	14,12 %	2,72	12,48 %	2,93	13,09 %	2,94	12,58 %	2,95	13,83 %
Autres frais de gestion	0,33	1,49 %	0,29	1,31 %	0,30	1,33 %	0,36	1,56 %	0,40	1,86 %
Entretien du patrimoine	0,53	2,39 %	0,85	3,88 %	1,90	8,50 %	0,68	2,89 %	0,44	2,06 %
Charges locatives non récupérables	3,59	16,20 %	3,83	17,59 %	4,05	18,10 %	5,29	22,62 %	5,08	23,82 %
Sous-total charges externes	7,57	34,20 %	7,69	35,26 %	9,17	41,02 %	9,27	39,65 %	8,87	41,57 %
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	0,09	0,42 %	0,14	0,66 %	0,08	0,34 %	0,79	3,38 %	0,28	1,33 %
Sous-total charges internes	0,09	0,42 %	0,14	0,67 %	0,08	0,34 %	0,79	3,38 %	0,28	1,33 %
Total des charges	7,66	34,62 %	7,83	35,93 %	9,25	41,36 %	10,06	43,03 %	9,15	42,90 %
Résultat courant	14,47	65,37 %	13,97	64,08 %	13,11	58,64 %	13,31	56,97 %	12,17	57,10 %
Variation du report à nouveau	0,07	0,31 %	-0,43	-1,99 %	-0,69	-3,09 %	0,08	0,34 %	0,02	0,09 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	14,40	65,05 %	14,40	66,07 %	13,80	61,73 %	13,23	56,62 %	12,15	57,00 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	14,40	65,05 %	14,40	66,07 %	13,80	61,73 %	13,23	56,62 %	12,13	56,91 %

NON-APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE 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 européenne 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 européenne 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 européenne 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 européenne AIFM ».

INFORMATIONS REQUISES PAR LE RÈGLEMENT UE 2020/852 (« 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.



04 - ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

La gérance et la liquidation de la SCPI CILOGER HABITAT 2 sont assurées, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 février 2023, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la « directive européenne AIFM » le 24 juin 2014.

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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



05 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux articles 18 et 21 des statuts de notre société, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2023.

Depuis le début de l'exercice 2023, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société (gestion locative notamment), la liquidation du patrimoine, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Le Conseil de surveillance s'est ainsi réuni le 9 mars 2023, le 6 novembre 2023 et le 12 mars 2024. Cette dernière réunion avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

Lors de ces réunions, votre Conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion-Liquidateur et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et ses associés.

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

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

Dans un environnement géopolitique tendu et de taux d'intérêt élevés, les marchés immobiliers, qu'ils soient résidentiels ou d'entreprise, ont été fortement perturbés en 2023, avec notamment un ralentissement brutal des volumes d'investissement dans l'attente d'une baisse des prix de vente et un ajustement concomitant des valorisations.

Néanmoins, les premiers mois de 2024 reflètent des chiffres de l'inflation qui semblent s'approcher des objectifs des banques centrales. Le maintien des taux directeurs à des niveaux élevés pesant sur les économies, il est probable que les principales banques centrales réduisent leurs taux d'intérêt, même si le calendrier de cette baisse donne lieu à des opinions divergentes.

Un certain nombre de signaux laissent espérer une baisse des taux d'emprunt au second semestre 2024 et surtout en 2025, ce qui pourrait entraîner un contexte plus favorable pour le marché immobilier résidentiel.

Quoi qu'il en soit, la première baisse des taux annoncera probablement le début d'une nouvelle phase du cycle économique et par là même immobilier.

Vente et évaluation du patrimoine

Le programme de préparation des ventes des logements de notre patrimoine, lancé en 2022, a été poursuivi au cours de l'exercice. Notre SCPI procède ainsi à la vente effective de son patrimoine depuis le 2^e trimestre 2023.

Dans un premier temps, ces ventes portent uniquement sur des logements vacants.

En prévision de leur vente, les logements qui se libèrent ne sont pas remis en location. Le Liquidateur procède en effet, avec l'avis favorable du Conseil de surveillance, au gel des appartements qui se libèrent et qui ont été loués au moins 8 ans depuis l'origine.

Cette possibilité nous est offerte par une disposition fiscale, mais nous devons attendre 9 ans depuis la 1^{re} location pour pouvoir les vendre.

Fin 2023, 100 logements (21 % de la superficie) sont ainsi « gelés » en attente de pouvoir être vendus.

Au fur et à mesure de l'avancement de la cession du patrimoine, les ventes pourront porter sur des logements occupés (toujours à condition qu'ils aient été loués au moins 9 ans). Cela nécessitera sur certains sites la mise en œuvre de procédures plus complexes et plus longues (mise en place d'accords collectifs, avec notamment des réunions locataires).

En tout état de cause, compte tenu de la taille de notre patrimoine, de 483 logements, de la stratégie retenue, vente lot par lot pour espérer en tirer un meilleur prix, et de la tenue du marché immobilier, il faudra plusieurs années pour mener à bien sa liquidation.

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

Cinq premières ventes ont été concrétisées durant l'exercice, pour un prix global de 1,9 M€, supérieur de 31 % au prix de revient comptable et de 17 % à la dernière valeur d'expertise.

Par ailleurs, au 31 décembre 2023, 6 logements sont en cours de vente. Ils laissent augurer un prix de cession supérieur de 13 % au prix de revient comptable.

Il convient toutefois de souligner que, pour le moment, l'échantillon est trop réduit pour pouvoir en tirer des projections sur l'ensemble du patrimoine.

Les produits des ventes, lorsqu'elles sont significatives, nous sont reversés trimestriellement. Au titre de 2023, nous avons ainsi reçu des premiers remboursements, pour un montant total de 6,5 € par part.

Rappelons que si vos parts ont été nanties auprès d'un établissement bancaire (en contrepartie d'un prêt pour acquérir les parts), il est indispensable que vous fassiez parvenir au Liquidateur une mainlevée de nantissement émanant de cet établissement bancaire. Faute de ce document, vous ne pouvez percevoir les remboursements de capital.

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2023 font ressortir une valorisation de 139,2 M€, en contraction de près de 6 % à périmètre constant par rapport à l'année 2022 (en éliminant donc l'incidence des lots vendus en 2023).

Cette contraction, qui n'est pas atypique par rapport à ce que l'on peut observer au niveau national, est liée à des facteurs exogènes et non à la qualité de notre patrimoine. Rappelons que l'expertise annuelle est réalisée pour des logements considérés en bloc et occupés. Elle 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.

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

À cet égard, rappelons que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

Gestion locative et résultats

Durant l'exercice, 78 logements se sont libérés et 8, qui ne respectaient pas encore les contraintes fiscales de location, ont été reloués.

En fin d'année, 100 logements sont vacants, commercialisés à la vente, dont 6 ont trouvé un acquéreur potentiel. En conséquence, le niveau des loyers facturés a commencé à se réduire sensiblement, à 5,3 M€, contre 5,65 M€ en 2022 et 5,57 M€ en 2021.

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

Le recours à un système d'assurance de « loyers impayés » a été poursuivi durant l'exercice. Ceci sécurise en grande partie les flux locatifs, ce qui est un avantage substantiel eu égard au contexte. Durant l'année, 5 dossiers représentant 40 873 € ont été déclarés en sinistre à l'assureur, ce montant étant à comparer à celui des cotisations versées à l'assureur, qui est de 98 983 €.

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 522 k€, le montant de ces provisions influe sur le résultat, et donc la distribution, ainsi que sur la somme que nous recevrons à la clôture de la liquidation.

Notre SCPI dégage un résultat de 3 105 620 €, soit 12,17 € part, en diminution de 291 k€ induite par la vente du patrimoine.

Le revenu distribué en 2023, soit 12,15 € par part, étant très légèrement inférieur, le différentiel a été porté sur le report à nouveau (réserves).

Au 31 décembre 2023, ce dernier s'établit ainsi, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 0,37 € par part (distribuable sur les prochains exercices).

À noter qu'à ce niveau de distribution, le rendement de la part calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,03 %, taux qui reste notable pour une SCPI fiscale en liquidation.

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

Marché secondaire

Durant l'année, 568 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé, pour un montant total de 250 914 €. Dans une SCPI fiscale telle que la nôtre, qui plus est dans un contexte de vente progressive du patrimoine, le marché secondaire est toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

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

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

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

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

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

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

Pour le Conseil de surveillance

Le Président du Conseil de surveillance

Jean-Luc BRONSART



06 - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier CILOGER HABITAT 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 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 actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par le Liquidateur 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 le Liquidateur 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 du Liquidateur 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 du Liquidateur relatives aux comptes annuels

Il appartient au Liquidateur 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 au Liquidateur 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 le Liquidateur.

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. 821-55 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 le Liquidateur, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par le Liquidateur 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 3 juin 2024

Le Commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Conventions conclues avec la Société de gestion AEW

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

- une commission de souscription représentant 8,00 % hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux ; aucune charge n'a été comptabilisée à ce titre en 2023 ;
- une commission de gestion, fixée à 10,00 % hors taxes du montant 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 2023. Cette commission s'élève à 704 535 €.
- Une commission d'arbitrage (cession), fixée à 2% hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique. Cette commission s'élève à 44 446 €.

Paris-La Défense, le 3 juin 2024

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD



07 - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 26 JUIN 2024

ORDRE DU JOUR

- 1> Lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.
- 2> Affectation du résultat.
- 3> Approbation des conventions réglementées.
- 4> Approbation de la valeur comptable déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice.
- 5> Présentation de la valeur de réalisation déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice.
- 6> Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice.
- 7> Quitus à donner au Liquidateur.
- 8> Renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation.
- 9> Pouvoir aux fins de formalités.



LES RÉSOLUTIONS

Première résolution

Après avoir entendu le rapport du Liquidateur, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils ont été présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 3 105 620,76 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 88 979,99 €, forme un résultat distribuable de 3 194 600,75 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 3 100 594,95 € ;
- au report à nouveau, une somme de 94 005,80 €.

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, la valeur nette comptable qui ressort à 137 296 619 €, soit 538,01 € pour une part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, de la valeur de réalisation qui ressort à 139 797 418 €, soit 547,81 € pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, de la valeur de reconstitution qui ressort à 165 284 754 €, soit 647,69 € pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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, renouvelle le mandat de l'expert externe en évaluation BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE. Il entrera en fonction le 30 juin 2024 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2028.

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.

CILOGER HABITAT 2

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

Siège social

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

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



Société de gestion de portefeuille - Liquidateur

SAS au capital de 2 328 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »
329 255 046 RCS Paris

Siège social

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Tél. : 01 78 40 33 03

relation.commerciale@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

