

RAPPORT ANNUEL

 **AEW** CILOGER

EXERCICE

20
17

**CILOGER
HABITAT 2**

SCPI DE LOGEMENTS
DE TYPE « SCELLIER BBC »

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

Société par Actions Simplifiée au capital
de 828 510 €

Siège social : 22, rue du Docteur
Lancereaux - 75008 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 Robert WILKINSON

Directeurs Généraux Délégués :

Madame Isabelle ROSSIGNOL

Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI CILOGER HABITAT 2

Conseil de surveillance

Président :

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Vice-président :

Monsieur Christian BOUTHIE

Membres du Conseil :

Madame Marie-José DUTEURTRE

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

Monsieur Serge BLANC

Monsieur Stéphane CUBER

Monsieur Éric FREUDENREICH

Monsieur Bernard GOMEZ RUIZ

COMMISSAIRES AUX COMPTES

DELOITTE ET ASSOCIÉS,

représenté par Madame Laure SILVESTRE-SIAZ

EXPERT EXTERNE

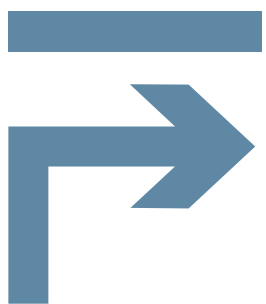
EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

FONCIER EXPERTISE

SOMMAIRE

ÉDITORIAL	4
RAPPORT DE GESTION	
Chiffres clés au 31 décembre 2017	6
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	10
Le marché des parts	11
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE	
Les comptes	13
L'annexe aux comptes annuels	16
LES AUTRES INFORMATIONS	
L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	21
Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM	21
ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ AEW Ciloger	22
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	23
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
Le rapport sur les comptes annuels	24
Le rapport spécial	26
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18 JUIN 2018	
Ordre du jour	27
Les résolutions	27





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 2017.

• L'année 2017 a établi un record en termes de volume de transactions sur le marché résidentiel ancien avec un chiffre de 968 000 logements échangés (+16 % par rapport à 2016). Même si la demande de logements a été moins dynamique au second semestre, elle a été soutenue tout au long de l'année par des taux d'intérêts toujours très bas (1,5 % en moyenne en décembre 2017). Il faut par ailleurs noter en fin d'année 2017, la résurgence des prêts sur de longues durées (25 ans et plus) plutôt favorables aux primo-accédants.

Parallèlement, les prix ont augmenté dans la plupart des grandes villes, avec une hausse nationale moyenne de l'ordre de 4 % (+8,6 % pour Paris, + 5,9 % pour la région parisienne, +3,5 % pour la province). Toutefois, cette hausse aurait, selon certains commercialisateurs, perdu de sa vigueur au cours du 4^e trimestre.

Concernant le marché résidentiel neuf, l'année 2017 fait état de 158 000 transactions en progression de près de 6 % en un an, avec également un marché qui semble un peu moins dynamique en fin d'année. Les prix continuent en moyenne d'augmenter, de 1,8 % sur un an pour une inflation estimée à 1 %.

Ces chiffres flatteurs, tant sur l'ancien que sur le neuf, ne doivent cependant pas occulter la réalité de marchés plus difficiles en régions, plus particulièrement où l'activité économique est atone, voire sur certains marchés franciliens.

Dans un contexte de stabilité des taux d'intérêt, l'année 2018 pourrait être celle d'un « atterrissage en douceur ». Le Crédit Foncier prévoit ainsi un recul de 7 % dans l'ancien, à 900 000 ventes, et de 8 % dans le neuf.

Il est rappelé que dans une SCPI « fiscale » telle que CILOGER HABITAT 2, l'investissement est effectué dans une optique de détention jusqu'au terme statutaire, et doit donc de ce fait intégrer les cycles immobiliers sur un horizon de long terme.

• **Selon l'observatoire Clameur**, l'activité du marché locatif privé a reculé tout au long de l'année 2017. Le nombre des nouveaux baux signés depuis janvier a diminué de 4,7 % en glissement annuel (-7,2 % depuis 2015).

Ainsi le taux de mobilité résidentielle, proche de 30 % en 2016, s'est contracté à 28,4 % en fin d'année 2017. Le marché ne s'est pas repris à la sortie de l'hiver et le rebond estival de la demande n'a pas eu lieu.

En outre, les loyers de marché ont diminué de 0,1 %, depuis le début de l'année 2017 alors que le rythme de l'inflation a nettement rebondi depuis



un an. Hors inflation, les loyers de marché reculent de 1,2 % sur un an.

• **Concernant CILOGER HABITAT 2 :**

- Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2017 font ressortir une valorisation de 136,3 M€, en augmentation globale de 0,8 % par rapport à 2016. Depuis 2015, année de la première expertise en bloc de l'intégralité du patrimoine, son estimation hors droits est en progression de 0,7 %. Les trois-quarts du patrimoine ayant été livrés en 2014 et 2015, la valeur d'expertise est encore globalement inférieure de 1,3 % à son prix de revient.
- En 2017, seconde année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, le montant des loyers facturés a diminué de 1,7 %, le taux de rotation des locataires ayant légèrement augmenté à 22,7 % (21 % en 2016). Ainsi, 111 congés ont été réceptionnés durant l'année, et 102 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2017, 27 logements sont à relouer contre 15 en début d'année.
- À la clôture de l'exercice, le taux d'occupation physique s'élève à 94,87 %, et le taux d'occupation financier est de 95,98 %, contre respectivement 95,95 % et 98,35 % à la clôture de l'exercice précédent.

- Le résultat de l'exercice 2017, soit 15,08 € par part, a permis une distribution annuelle de 15,00 € par part, en augmentation de 3 % par rapport à l'exercice précédent.
- Parallèlement, le report à nouveau a été légèrement conforté de 0,08 € par part, pour représenter en fin d'exercice près de 2 mois de distribution courante qui permettra si nécessaire de lisser les distributions futures.
- La réduction d'impôt « Scellier BBC » est indépendante des revenus versés. Un associé bénéficie donc de la réduction d'impôt par part de 150 € (souscription en 2010) ou 132 € (souscription en 2011) répartie sur neuf ans à compter de son année de souscription.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué
de AEW Ciloger

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

DATE DE CRÉATION	28 octobre 2010
TERME STATUTAIRE	3 novembre 2024
CAPITAUX COLLECTÉS	153 115 800 €
VALEUR DE RÉALISATION	137 275 360 € (soit 537,93 € par part)
REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART	15 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	2 924
NOMBRE DE PARTS	255 193
PATRIMOINE	488 logements
DATE DE LOCATION DU DERNIER APPARTEMENT	16 janvier 2016
FIN DE L'ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PARTS	16 janvier 2025

GLOBAL	PAR PART
VALEUR COMPTABLE	
139 078 506 €	544,99 €
VALEUR VÉNALE / EXPERTISE	
136 320 000 €	534,18 €
VALEUR DE RÉALISATION	
137 275 360 €	537,93 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	
162 258 230 €	635,83 €

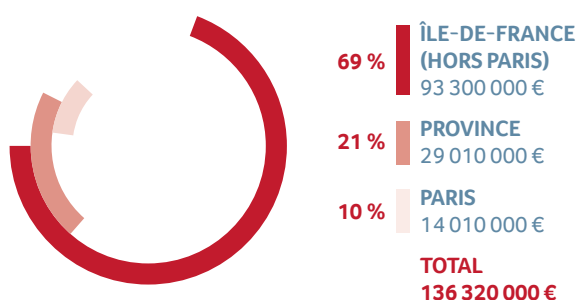
LE PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

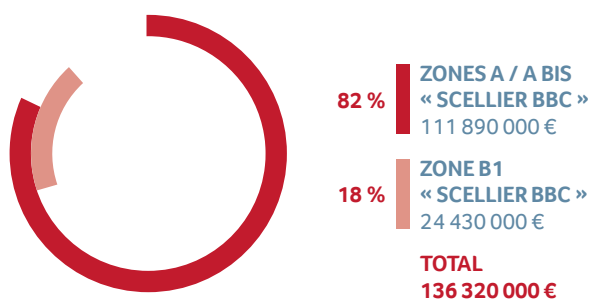
Le patrimoine de CILOGER HABITAT 2 est réparti en valeur vénale à 69 % en région parisienne, à 10 % à Paris et 21 % en province.

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

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



En % de la valeur vénale



En % de la valeur vénale

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.

L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2016	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/2017
FONDS COLLECTÉS	153 115 800 €	-	153 115 800 €
+ PLUS OU MOINS VALEURS SUR CESSION D'IMMEUBLES	-	-	-
+ DIVERS	-	-	-
- COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	- 14 650 120 €	-	- 14 650 120 €
- ACHAT D'IMMEUBLES	- 138 123 146 €	-	- 138 123 146 €
+ VENTE D'IMMEUBLES	-	-	-
- FRAIS D'ACQUISITION	-	-	-
- DIVERS ①	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	342 535 €	-	342 535 €

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

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

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La Société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné pour cinq exercices sociaux par l'Assemblée générale du 16 juin 2014, 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 ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)	136 320 000 €

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES	138 123 146 €		
PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS	-		
AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS	955 360 €	955 360 €	955 360 €
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS		136 320 000 €	
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS			145 726 080 €
COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE			15 576 790 €
TOTAL GLOBAL	139 078 506 €	137 275 360 €	162 258 230 €
NOMBRE DE PARTS	255 193	255 193	255 193
TOTAL RAMENÉ À UNE PART	544,99 €	537,93 €	635,83 €

La valeur de reconstitution s'établit à 635,83 € par part, supérieure de 6 % au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant les augmentations de capital.

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2017	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2017	VARIATION EXPERTISE / PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2017	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2016	VARIATION HORS DROITS 2017/2016
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	94 906 657€	93 300 000 €	-1,69 %	99 737 700 €	92 680 000 €	0,67 %
PARIS	13 625 929 €	14 010 000 €	2,82 %	14 976 690 €	13 630 000 €	2,79 %
PROVINCE	29 590 560 €	29 010 000 €	-1,96 %	31 011 690 €	28 960 000 €	0,17 %
TOTAUX	138 123 146 €	136 320 000 €	-1,31 %	145 726 080 €	135 270 000 €	0,78 %

Au 31 décembre 2017, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 136 320 000 €. Globalement, l'évaluation hors droits du patrimoine enregistre une progression de 0,78 %.

Toutefois, les trois-quarts du patrimoine expertisé ayant été livrés relativement récemment (2014 et 2015), la valeur d'expertise totale est encore inférieure de 1,3 % à son prix de revient.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 5,5 % à leur 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 0,7 %.

→ 8

LA GESTION IMMOBILIÈRE

En 2017, seconde année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, le montant des loyers facturés a diminué de 1,7 %, le taux de rotation des locataires ayant légèrement augmenté à 22,7 % (21 % en 2016). Ainsi, 111 congés ont été réceptionnés durant l'année, et 102 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2017, 27 logements sont à relouer contre 15 en début d'année.

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 partira à compter de cette date, soit jusqu'au 16 janvier 2025.

• Selon l'observatoire Clameur, l'activité du marché locatif privé a reculé tout au long de l'année 2017. Le nombre de nouveaux baux signés depuis janvier a diminué de 4,7 % en glissement annuel (-7,2 % depuis 2015).

Ainsi le taux de mobilité résidentielle, proche de 30 % en 2016, s'est contracté à 28,4 % à fin novembre 2017. Le marché ne s'est pas repris à la sortie de l'hiver et le rebond estival de la demande n'a pas eu lieu.

En outre, les loyers de marché ont diminué de 0,1 %, depuis le début de l'année 2017 alors que le rythme de l'inflation a nettement rebondi depuis un an. Hors inflation, les loyers de marché reculent de 1,2 % sur un an. C'est la deuxième fois depuis 1998 que les loyers enregistrent une telle baisse.

Dans 75 % des 20 premières villes les loyers baissent ou augmentent moins vite que l'inflation depuis le début de l'année 2017.

De plus depuis 2013, dans 70 % des villes de plus de 148 000 habitants les loyers de marché ont baissé ou augmenté moins vite que l'inflation : alors que dans les autres villes, la hausse a été contenue, de moins de 1 % dans la plupart des cas.

• Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires diminue à 28,6 % contre près de 32 % en 2016, votre SCPI affiche un taux qui s'établit à 22,7 % en 2017 contre 21 % en 2016.

Ainsi, 111 logements de CILOGER HABITAT 2 ont été libérés durant l'année 2017, et 102 ont été reloués. Au total, au 31 décembre 2017, 27 logements sont à relouer, contre 15 en début d'année.

Il faut noter que 2 appartements sur 2 sites sont indisponibles à la location suite à des sinistres (infiltrations d'eau), pour lesquels les déclarations aux assurances et les travaux correctifs sont en cours de traitement. Ces appartements devraient pouvoir être reloués au cours de l'année 2018.

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 d'immeubles.

Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation physique s'élève à 94,87 % contre 95,95 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 96,07 % sur l'exercice (96,63 % en moyenne sur 2016).

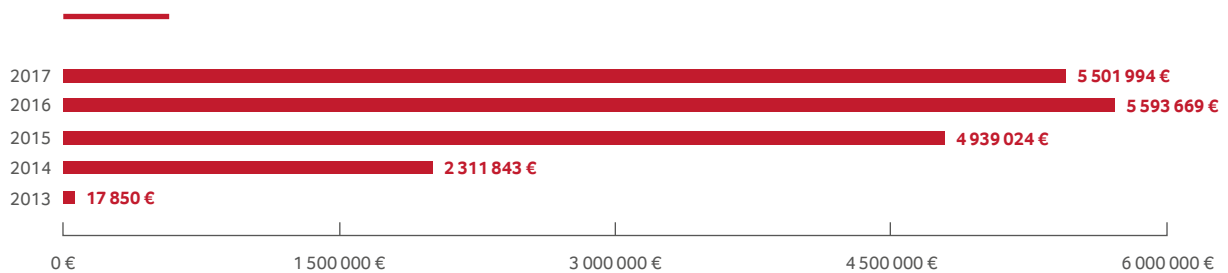
Toujours au 31 décembre 2017, le taux d'occupation financier est de 95,98 % contre 98,35 % à la clôture de l'exercice précédent. Il est en moyenne de 96,37 % sur l'exercice (97,94 % en 2016).

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure excellent à 98,88 % (99,28 % en 2016).

Compte tenu des travaux parfois nécessaires 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 1,7 mois (1,3 en 2016).

Les loyers facturés sur l'exercice 2017 s'établissent à 5 501 994 € (5 596 326 € en 2016), en contraction de 1,7 %.

ÉVOLUTION DES LOYERS



Compte tenu des dernières réceptions de logements effectuées en 2015, l'exercice 2017 est le second exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine.

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 Ciloger.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2016 pour 57 157 €, augmente au 31 décembre 2017 de 15 305 € en valeur nette, pour atteindre 72 462 €. Dans ce montant, 71 dossiers locatifs (locataires présents et partis) sont provisionnés.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, AEW Ciloger étudie pour chaque nouveau dossier de locataire l'opportunité d'opter au dispositif d'assurance

« Garantie des Loyers Impayés ». 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 2017, 233 baux en cours, représentant 46 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 81 229 €, soit 1,97 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 25 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 79 466 €.

Sur les exercices 2015 à 2017, le montant des primes versées est de l'ordre de 236 K€, avec en contrepartie des indemnités perçues et une prise en charge de frais de procédure pour environ 98,1 K€.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2017, soit 15,08 € par part, a permis une distribution annuelle de 15,00 € par part, en augmentation de 3 % par rapport à l'exercice précédent. Parallèlement, le report à nouveau a donc été légèrement conforté de 0,08 € par part, pour représenter en fin d'exercice près de 2 mois de distribution courante.

Le résultat de l'exercice s'établit à 3 847 514 €, en régression de 1,3 % (52 K€ en valeur absolue) par rapport à l'exercice précédent, principalement du fait de la diminution des loyers facturés (-1,7 % soit 94 K€ en valeur absolue).

Les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie sont inexistant dans un contexte de taux de placements sécurisés très faibles voire négatifs. De fait, les produits financiers sont passés de 435 € en 2016 à 0 € en 2017.

Le revenu courant mis en distribution au titre de chacun des trimestres de l'exercice est resté inchangé par rapport au 4^e trimestre 2016, à 3,75 € par part.

Au total, le revenu distribué en 2017, s'élève à 15,00 €, soit une progression de 3 % par rapport à l'exercice précédent.

Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 15,08 €. Le report à nouveau a donc été légèrement abondé à hauteur de 0,08 € par part.

Au 31 décembre 2017, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 612 825 €, soit 2,40 € par part. Il représente ainsi une réserve de 1,9 mois de distribution qui permettra de lisser éventuellement les distributions futures.

Le taux de distribution 2017, calculée par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2017, est de 2,50 %.

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

Il faut enfin noter que la réduction d'impôt « Scellier BBC » est indépendante des revenus versés. À compter de l'année de sa souscription à CILOGER HABITAT 2, un associé bénéficie donc d'une réduction d'impôt de :

- 150 € par part répartie sur neuf ans, si la part a été souscrite en 2010,
- 132 € par part répartie sur neuf ans, si la part a été souscrite en 2011.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013	2014	2015	2016	2017
PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER	-	400 €	419,52 €	419,52 €	405 €
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ❶	2,40 €	4,80 €	13,50 €	14,55 €	15 €
PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ❷	402,22 €	407,54 €	419,52 €	411,58 €	399,51 €
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ❸	0,60 %	1,18 %	3,22 %	3,54 %	3,75 %
TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ❹	0,40 %	0,80 %	2,25 %	2,43 %	2,50 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	0,14 €	0,45 €	1,59 €	2,32 €	2,40 €

❶ Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers

❷ 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).

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

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

LE MARCHÉ DES PARTS

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

	AU 31/12/2013	AU 31/12/2014	AU 31/12/2015	AU 31/12/2016	AU 31/12/2017
OPÉRATIONS	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée
NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	255 193	255 193	255 193	255 193	255 193
CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	127 596 500 €	127 596 500 €	127 596 500 €	127 596 500 €	127 596 500 €
CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)	153 115 800 €	153 115 800 €	153 115 800 €	153 115 800 €	153 115 800 €

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 28 octobre 2010 / Capital initial : 760 000 € / Nominal de la part : 500,00 €

	2013	2014	2015	2016	2017
MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	127 596 500 €	127 596 500 €	127 596 500 €	127 596 500 €	127 596 500 €
MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	-	-	-	-	-
NOMBRE DE PARTS AU 31/12	255 193	255 193	255 193	255 193	255 193
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	2 891	2 898	2 907	2 915	2 924
RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	-	-	-	-	-
PRIX ACQUÉREUR AU 31/12	400 €	419,52 €	419,52 €	405 €	378,67 €

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. 226 parts ont été échangées durant l'année pour un montant total de 90 289 €. Le dernier prix d'exécution présente une décote de 30 % 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 ne reflète pas 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.

226 parts ont été échangées lors des quatre confrontations trimestrielles de l'année pour un montant total de 90 289 €.

Le prix d'exécution fixé lors de la dernière confrontation de l'année s'établit à 343,00 € (soit un prix acheteur de 378,67 €), en diminution de 7 % par rapport au dernier prix de l'exercice 2016.

Il enregistre une forte décote (-30 %) par rapport à la valeur de réalisation de la société (537,93 €).

Au 31 décembre 2017, 55 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

	2013	2014	2015	2016	2017
NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	209	68	57	151	226
% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1^{ER} JANVIER	0,08 %	0,03 %	0,02 %	0,06 %	0,09 %
DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS ❶	33	202	0	207	55
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS EN € HT	4 035 €	1 463 €	2 100 €	3 050 €	5 713 €

❶ Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

→ 12



LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIQUES 31/12/2017	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2017	VALEURS BILAN- TIELLES 31/12/2016	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2016
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	138 123 146 €	136 320 000 €	138 123 146 €	135 270 000 €
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 €	136 320 000 €	138 123 146 €	135 270 000 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0 €	0 €	0 €	0 €
ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
ASSOCIÉS CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	87 784 €	87 784 €	62 721 €	62 721 €
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	145 399 €	145 399 €	124 070 €	124 070 €
AUTRES CRÉANCES	4 810 055 €	4 810 055 €	2 804 404 €	2 804 404 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-72 462 €	-72 462 €	-57 157 €	-57 157 €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	1 562 096 €	1 562 096 €	3 141 476 €	3 141 476 €
TOTAL III	6 532 871 €	6 532 871 €	6 075 514 €	6 075 514 €
PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €
DETTES				
DETTES FINANCIÈRES	-491 929 €	-491 929 €	-505 417 €	-505 417 €
DETTES D'EXPLOITATION	-5 085 582 €	-5 085 582 €	-4 634 356 €	-4 634 356 €
DETTES DIVERSES	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL IV	-5 577 511 €	-5 577 511 €	-5 139 773 €	-5 139 773 €
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES COMPTES DE RÉGULARISATION (FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNTS)				
TOTAL V	0 €	0 €	0 €	0 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	139 078 506 €		139 058 886 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ①		137 275 360 €		136 205 741 €

① Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 109 de la partie législative du code monétaire et financier.

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

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2016	AFFECTATION RÉSULTAT 2016	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2017
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 €
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	0 €			0 €
ÉCART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIF	0 €			0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
	0 €			0 €
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
	0 €		0 €	0 €
RÉSERVES				
	0 €			0 €
REPORT À NOUVEAU	406 468 €	186 738 €		593 206 €
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	0 €	0 €	0 €	0 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	3 899 796 €	-3 899 796 €	3 847 514 €	3 847 514 €
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ①	-3 713 058 €	-3 713 058 €	-3 827 895 €	-3 827 895 €
TOTAL GÉNÉRAL	139 058 886 €	0 €	19 619 €	139 078 506 €

① Y compris l'acompte versé en janvier 2018.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS IMMOBILIERS		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
LOYERS	5 501 994 €	5 596 326 €
CHARGES FACTURÉES	612 055 €	624 801 €
PRODUIT DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	0 €	0 €
PRODUITS ANNEXES	35 661 €	1 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	18 124 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	0 €	0 €
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	6 167 834 €	6 221 127 €

CHARGES IMMOBILIÈRES		
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	-612 055 €	-624 801 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-66 515 €	-39 836 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-820 745 €	-815 896 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-33 429	-42 843
DÉPRÉCIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	-1 532 744 €	-1 523 375 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	4 635 089 €	4 697 752 €
PRODUITS D'EXPLOITATION		
REPRISE D'AMORTISSEMENT D'EXPLOITATION		
REPRISE DE PROVISION D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION		
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-731 272 €	-741 454 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-41 303 €	-41 937 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-15 000 €	-15 000 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-787 575 €	-798 391 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-787 575 €	-798 391 €
PRODUITS FINANCIERS		
DIVIDENDES DES PARTICIPATIONS NON CONTRÔLÉES		
PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS		
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	435 €
REPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	0 €	435 €
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	0 €	0 €
CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS		
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES		
DÉPRÉCIATIONS		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	0 €	435 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	0 €	0 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELS	0 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0 €	0 €
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	3 847 514 €	3 899 796 €

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.

CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

Au 1^{er} janvier 2017, en application de ces règlements, les SCPI doivent intégrer les éléments suivants :

- En remplacement de la Provision pour Grosses Réparations (PGR), la Provision pour Gros Entretien (PGE), déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

Seul le passage de la PGR à la PGE aura un impact chiffré dans les comptes annuels, dont l'effet sera comptabilisé à l'ouverture de l'exercice en RAN.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeubles des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années et rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

La nouvelle méthode est calculée de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée et l'impact du changement de méthode à l'ouverture a été comptabilisé en « report à nouveau » à l'ouverture de l'exercice.

- La détermination du coût d'acquisition comprend désormais outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :

- les droits de mutation.
- les honoraires ou commissions.
- les frais d'actes liés à l'acquisition
- les coûts d'emprunts exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.

Le passage de la PGR à la PGE n'a pas eu d'incidence dans les comptes annuels.

La présentation des tableaux pour l'exercice 2016 a été modifiée et suit les nouvelles normes applicables pour une meilleure comparaison des exercices.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

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

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

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

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

L'ÉVALUATION DE L'EXPERT REPOSE SUR L'UTILISATION DE DEUX MÉTHODES

Méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.

Méthode par capitalisation des revenus : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

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.

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 6 363 € sur l'exercice.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2017

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	A	B	D	E
RUBRIQUES	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 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES	0 €			0 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €			0 €
TOTAL	138 123 146 €	0 €	0 €	138 123 146 €

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS +	DIMINUTIONS -	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				0 €
FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL	0 €	0 €	0 €	0 €
DROITS D'OCCUPATION	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	62 721 €			87 784 €
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS	62 721 €	25 064 €	0 €	87 784 €
TOTAL	62 721 €	25 064 €	0 €	87 784 €

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2017

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 au terme.

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 SCCELLIER 1	TYPE 2	SURFACES EN M²	NB DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACHAT	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2017	PRIX DE REVIENT 2016
TASSIN-LA-DEMI-LUNE (69) 20, promenade des Tuileries	PR - B1	Ap	1 060	18	15/09/2011	15/11/2013	3 436 152 €		3 463 152 €	3 463 152 €
MONTREUIL (93) 87, rue Marceau	IDF - A bis	Ap	2 511	43	14/12/2011	18/12/2013	11 638 000 €		11 638 000 €	11 638 000 €
BOIS-COLOMBES (92) 3/7, rue Hoche - 93, rue Charles Chefson	IDF - A bis	Ap	681	10	14/12/2011	04/04/2014	3 844 768 €		3 844 768 €	3 844 768 €
PARIS (75 011) 127/129, rue du Chemin Vert	P - A bis	Ap	655	10	27/04/2012	18/11/2013	5 832 348 €		5 832 348 €	5 832 348 €
ISSY-LES-MOULINEAUX (92) 2/4, chemin de Bretagne	IDF - A bis	Ap	791	14	21/05/2012	02/10/2013	5 514 825 €		5 514 825 €	5 514 825 €
MAISONS-ALFORT (94) 192, avenue de la République	IDF - A bis	Ap	671	13	05/06/2012	14/11/2013	3 555 346 €		3 555 346 €	3 555 346 €
VILLIERS-SUR-MARNE (94) 1, rue René Cassin	IDF - A	Ap	1 739	33	28/06/2012	06/05/2014	5 956 080 €		5 956 080 €	5 956 080 €
VERSAILLES (78) 52, avenue de Villeneuve l'Étang	IDF - A bis	Ap	1 039	20	12/07/2012	04/10/2013	6 217 406 €		6 217 406 €	6 217 406 €
AULNAY-SOUS-BOIS (93) 7, rue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	1 348	24	30/07/2012	28/07/2014	5 822 974 €		5 822 974 €	5 822 974 €
CLAYE-SOUILLY (77) 1/43, allée Johann Sebastian Bach	IDF - B1	M	901	10	20/09/2012	23/06/2014	2 960 265 €		2 960 265 €	2 960 265 €
ROSNY-SOUS-BOIS (93) 113, rue Victor Hugo	IDF - A	Ap	1 244	18	18/10/2012	19/06/2014	5 356 252 €		5 356 252 €	5 356 252 €
PARIS (75 019) 33, rue des Ardennes - 32, rue de Thionville	P - A bis	Ap	721	10	15/11/2012	30/04/2015	5 848 969 €		5 848 969 €	5 848 969 €
FRANCONVILLE (95) 23 bis, avenue des Marais	IDF - A	Ap	1 643	27	13/12/2012	30/09/2014	6 511 378 €		6 511 378 €	6 511 378 €
MARSEILLE (13) 23/25, rue Beau	PR - B1	Ap	1 265	22	14/12/2012	19/09/2014	4 461 982 €		4 461 982 €	4 461 982 €
TOULOUSE (31) 16, rue du Chant du Merle	PR - B1	Ap-M	1 589	25	14/12/2012	28/01/2015	5 627 000 €		5 627 000 €	5 627 000 €
FRANCONVILLE (95) 7, chaussée Jules César	IDF - A	Ap	1 828	29	07/02/2013	11/12/2014	6 979 384 €		6 979 384 €	6 979 384 €
ÉCULLY (69) 6, rue du Coliovrier	PR - B1	Ap	1 325	20	22/02/2013	26/06/2014	4 802 654 €		4 802 654 €	4 802 654 €
FERNEY-VOLTAIRE (01) 10/14, avenue des Alpes	PR - A	Ap	1 555	22	04/03/2013	14/10/2014	7 240 000 €		7 240 000 €	7 240 000 €
MARSEILLE (13) 40, avenue Femandel	PR - B1	Ap	1 033	17	09/04/2013	08/10/2014	4 022 772 €		4 022 772 €	4 022 772 €
MONTREUIL (93) 62, rue de Valmy	IDF - A bis	Ap	1 729	24	23/05/2013	30/03/2015	8 473 766 €		8 473 766 €	8 473 766 €
PARIS (75 020) 49, rue Villiers de l'Isle Adam	P - A bis	Ap	254	5	29/05/2013	07/10/2014	1 944 612 €		1 944 612 €	1 944 612 €
AULNAY-SOUS-BOIS (93) 7, rue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	330	7	31/05/2013	28/07/2014	1 420 000 €		1 420 000 €	1 420 000 €
EAUBONNE (95) Sente des Perrottes	IDF - A	Ap	1 270	20	31/05/2013	30/04/2015	5 095 720 €		5 095 720 €	5 095 720 €
SARTROUVILLE (78) 66, avenue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	1 059	19	03/06/2013	17/04/2015	5 100 000 €		5 100 000 €	5 100 000 €
LIVRY-GARGAN (93) 24/28, avenue Jean-Jacques Rousseau	IDF - A	Ap	360	6	26/06/2013	20/03/2014	1 327 560 €		1 327 560 €	1 327 560 €
ROSNY-SOUS-BOIS (93) 113 bis, rue Victor Hugo	IDF - A	Ap	251	4	26/03/2013	02/10/2014	1 056 132 €		1 056 132 €	1 056 132 €
PUTEAUX (92) 15/26, boulevard Richard Wallace	IDF - A bis	Ap	1 295	18	27/06/2013	17/06/2014	8 076 801 €		8 076 801 €	8 076 801 €
TOTAL			30 147	488			138 123 146 €	0 €	138 123 146 €	138 123 146 €

1 P : Paris / IDF : Île-de-France hors Paris - R : Province / A - A bis - B1 - B2 : Zones Scellier 2 Ap : Appartements / M : Maisons

ÉTAT DES CRÉANCES ET DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2017

CRÉANCES	31/12/2017	31/12/2016	DETTES	31/12/2017	31/12/2016
CRÉANCES LOCATAIRES	145 399 €	124 070 €	EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €	INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €	DÉPÔTS REÇUS	491 929 €	505 417 €
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	145 399 €	124 070 €	DETTES FINANCIÈRES	491 929 €	505 417 €
CRÉANCES FISCALES	0 €	0 €	LOCATAIRES CRÉDITEURS	37 432 €	19 271 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	0 €	0 €	PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
SYNDICS	4 802 102 €	2 781 318 €	GÉRANTS	0 €	0 €
AUTRES DÉBITEURS	7 953 €	23 086 €	FOURNISSEURS	2 071 945 €	2 096 436 €
AUTRES CRÉANCES	4 810 055 €	2 804 404 €	DETTES FISCALES	361 €	1 046 €
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-72 462 €	-57 157 €	AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	1 987 742 €	1 511 544 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-72 462 €	-57 157 €	ASSOCIÉS	988 102 €	1 006 060 €
TOTAL GÉNÉRAL	4 882 992 €	2 871 317 €	DETTES D'EXPLOITATION	5 085 582 €	4 634 356 €
			TOTAL GÉNÉRAL	5 577 511 €	5 139 773 €

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2017

PROVISIONS	AU 31/12/2016	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2017
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
GROSSES RÉPARATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	57 157 €	33 429 €	14 758 €	3 366 €	72 462 €
TOTAL	57 157 €	33 429 €	14 758 €	3 366 €	72 462 €

VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2017

	2017	2016
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RECUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES NON RECUPÉRABLES	288 092 €	183 477 €
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION ❶	27 471 €	-
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	52 021 €	19 309 €
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	66 515 €	39 836 €
CHARGES NON RECUPÉRABLES	453 160 €	613 110 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	887 260 €	855 732 €
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RECUPERABLES		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	-	-
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	521 226 €	593 603 €
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	90 829 €	31 197 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	612 055 €	624 801 €
VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	9 653 €	10 785 €
HONORAIRES EXPERTS IMMOBILIERS	12 154	18 000
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	-	-
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION		
COTISATIONS	1 224 €	1 500 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
FRAIS DE CESSION DES IMMEUBLES	-	-
AUTRES FRAIS	18 273 €	11 652 €
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	41 303 €	41 937 €
VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
RÉMUNÉRATION DES CONSEILS	15 000 €	15 000 €
COMMISSIONS EXTERNES	-	-
CHARGES DIVERSES	-	0 €
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	15 000 €	15 000 €
VENTILATION DES COMMISSIONS		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	731 272 €	741 262 €
COMMISSIONS GESTION ADMINISTRATIVE	-	192 €
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	-	-
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS	731 272 €	741 454 €

❶ Le solde de produits de redevances inscrit en "produits des activités annexes" est de 35 661 € pour l'année 2017

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2017

	31/12/2017	31/12/2016
DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
ENGAGEMENTS REÇUS		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVAL, CAUTIONS		
CAUTIONS PERSONNELLES DES GARANTS	182 340 €	

LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2013	% DU TOTAL DES REVENUS	2014	% DU TOTAL DES REVENUS	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	0,07 €	5,33 %	7,96 €	94,73 %	19,35 €	97,08 %	21,93 €	99,99 %	21,70 €	99,99 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	1,24 €	94,67 %	0,36 €	4,25 %	0,04 €	0,20 %	0 €	0,01 %	0 €	0 %
PRODUITS DIVERS	0 €	0 %	0,09 €	1,02 %	0,54 €	2,72 %	0 €	0 %	0 €	0 %
TOTAL	1,31 €	100 %	8,41 €	100 %	19,94 €	100 %	21,93 €	100 %	21,70 €	100 %
CHARGES										
COMMISSIONS DE GESTION	0,19 €	14,51 %	1,09 €	12,93 %	2,54 €	12,76 %	2,91 €	13,25 %	2,87 €	13,21 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	0,16 €	12,04 %	0,22 €	2,56 %	0,22 €	1,10 %	0,22 €	1,02 %	0,22 €	1,01 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	0 €	0 %	0 €	0 %	0,03 €	0,16 %	0,16 €	0,71 %	0,26 €	1,20 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	0,13 €	9,84 %	1,99 €	23,65 %	2,45 €	12,27 %	3,20 €	14,58 %	3,22 €	14,82 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	0,48 €	36,39 %	3,29 €	39,14 %	5,24 €	26,28 %	6,48 €	29,56 %	6,56 €	30,24 %
AMORTISSEMENTS NETS										
PATRIMOINE	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
PROVISIONS NETTES										
POUR TRAVAUX	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0 €	0 %	0 €	0 %	0,06 €	0,28 %	0,17 €	0,77 %	0,06 €	0,28 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0 €	0 %	0 €	0 %	0,06 €	0,28 %	0,17 €	0,77 %	0,06 €	0,28 %
TOTAL DES CHARGES	0,48 €	36,39 %	3,29 €	39,14 %	5,30 €	26,57 %	6,65 €	30,32 %	6,62 €	30,52 %
RÉSULTAT COURANT	0,83 €	63,61 %	5,12 €	60,86 %	14,64 €	73,43 %	15,28 €	69,68 %	15,08 €	69,48 %
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	-1,57 €	-119,30 %	0,32 €	3,75 %	1,14 €	5,72 %	0,73 €	3,34 %	0,08 €	0,36 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	2,40 €	182,91 %	4,80 €	57,11 %	13,50 €	67,71 %	14,55 €	66,34 %	15,00 €	69,12 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	1,80 €	137,18 %	4,63 €	55,08 %	13,49 €	67,66 %	14,55 €	66,34 %	15,00 €	69,12 %

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

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

Au cas présent, la SCPI CILOGER HABITAT 2 n'est cependant pas soumise aux règles issues de la Directive AIFM, en ce compris l'obligation de désigner un dépositaire,

dans la mesure où elle entre dans le champ des dispositions du III de l'article 33 de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013.

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

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE AEW Ciloger

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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

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 Ciloger.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18 JUIN 2018

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux articles 18 et 21 des statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur la gestion de la SCPI CILOGER HABITAT 2 au titre de l'exercice 2017.

Depuis le début de l'exercice 2017, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

La dernière réunion, en date du 2 mars 2018, avait pour objet de préparer cette Assemblée générale.

Le 26 juin 2017, le rapprochement des sociétés CILOGER et AEW Europe s'est concrétisé. Depuis cette date, la dénomination de la Société de gestion de notre SCPI est donc AEW Ciloger. Nous avons exprimé l'année dernière, dans notre rapport, notre satisfaction que les équipes qui s'occupent de notre SCPI restent les mêmes.

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

ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2017 font ressortir une valorisation de 136,32 M€, en augmentation de 0,8 % par rapport à l'année 2016.

Toutefois, les trois-quarts de notre patrimoine ayant été livrés au cours des années 2014 et 2015, sa valeur vénale (ou de revente) est encore globalement inférieure de 1,3 % à son prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements.

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.

À l'heure actuelle, et même si la liquidation de notre SCPI est encore lointaine (le terme statutaire est en 2024), les estimations de ventes ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2017 est proche de 538 € pour un prix de souscription à l'origine de 600 €.

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

Durant l'exercice, 111 logements se sont libérés et 102 ont été reloués. Au 31 décembre 2017, le nombre d'appartements loués est de 461 sur 488, soit 94,5 % du nombre de logements, chiffre en diminution par rapport à la fin de l'année 2016 (97 %).

Toutefois, il faut relever que parmi les 27 logements à relouer au 31 décembre 2017, 2 sont bloqués pour cause de sinistres (dégâts des eaux) en cours de résolution.

Si à l'échelon national 29 % des locataires ont déménagé en cours d'année, le taux de notre SCPI se situe à 22,7 % (21 % en 2016), soit encore nettement en deçà.

Cependant, ce taux de rotation de nos locataires étant un peu plus élevé qu'en 2016, les loyers facturés en 2017 s'établissent à 5 501 994 €, en diminution de 94 K€ par rapport à 2016.

Par ailleurs, le recours 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 233 dossiers locataires représentant 46 % du potentiel locatif de notre SCPI. Durant l'année, vingt-cinq dossiers représentant 79 466 € ont été déclarés en sinistres à l'assureur (pour des cotisations de 81 229 €).

Rappelons que c'est le 16 janvier 2016 que le dernier appartement à louer une première fois a fait l'objet d'un bail. L'engagement de conservation de parts de 9 ans de chaque associé, pour éviter un redressement fiscal, sera donc effectif jusqu'au 16 janvier 2025.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE ET DISTRIBUTION

Pour son septième exercice social, notre SCPI dégage un résultat de 3 847 547 €, soit 15,08 € part, en diminution de -1,3 % par rapport à 2016 compte tenu de la contraction des loyers évoquée précédemment. En valeur absolue cela représente un résultat inférieur de 52 K€ à celui de 2016.

Cependant, le résultat de l'exercice 2017 le permettant, le revenu distribué a été augmenté, et porté au total à 15,00 € (+3 %).

Parallèlement, le report à nouveau (réserves) a été légèrement abondé, et il représente 2,40 € par part, soit près de deux mois de distribution courante.

Il faut noter qu'à ce niveau de distribution, le rendement de la part calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,50 %, taux très satisfaisant pour une SCPI fiscale dans les conditions de marché actuelles.

Par ailleurs, il convient de rappeler que chaque associé ayant souscrit des parts lors de l'augmentation de capital de CILOGER HABITAT 2 bénéficie d'une réduction d'impôt égale à 25 % du montant de sa souscription répartie sur neuf années s'il a souscrit en 2010, et de 22 % du montant

de sa souscription répartie sur neuf années s'il a souscrit en 2011. La réduction d'impôt est calculée sur la base de 100 % du montant total de la souscription, soit 600 € multipliés par le nombre de parts souscrites.

Cet 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, soit jusqu'au 16 janvier 2025.

MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, seulement 226 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé pour un montant total de 90 289 €.

Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société. Ainsi, le dernier prix de vente d'une part fixé en décembre 2017 sur ce marché s'établit à 343,00 €, largement inférieur à la valeur de réalisation qui est de 537,93 € par part (-30 %). 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.

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

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler. Nous remercions la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges transparentes et sincères fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.

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

Pour le Conseil de surveillance

Jean-Luc BRONSART
Président du Conseil de surveillance

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

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 votre 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 2017, 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 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée

ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

RÈGLES COMPTABLES APPLICABLES AUX SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER (SCPI)

Les règles et méthodes comptables appliquées par votre société sont décrites dans les notes de l'annexe aux comptes annuels. Nous nous sommes assurés du caractère approprié des principes comptables appliqués au regard des dispositions propres aux SCPI définies par le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

ÉVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

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 la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et/ou indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels. En application de la loi, nous vous signalons que l'information prévue par l'arrêté du 20 mars 2017 relative aux délais de paiement clients et fournisseurs est incomplète dans le rapport de gestion.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 civile de placement immobilier. 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.

Neuilly-sur-Seine, le 1^{er} juin 2018
Deloitte & Associés

Laure SYLVESTRE-SIAZ
Le Commissaire aux comptes

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

Aux associés de la société CILOGER HABITAT 2,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisé ou que nous aurions découverts 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 et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 612-6 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés 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 ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISÉS AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisé au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 612-5 du code de commerce.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conformément aux dispositions statutaires de votre SCPI, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ AEW Ciloger

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts de votre société, la Société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- une commission de souscription de 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 commission n'a été versée à ce titre en 2017.
- une commission de gestion, fixée à 10,00 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour son administration et la gestion de son patrimoine. Au titre de l'exercice 2017, cette commission s'élève à 731 272 €.
- une commission de gérance sur les produits financiers ; aucune commission n'a été versée à ce titre en 2017.

Neuilly-sur-Seine, le 1^{er} juin 2018
Deloitte & Associés

Laure SYLVESTRE-SIAZ
Le Commissaire aux comptes

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18 JUIN 2018

ORDRE DU JOUR

1. **Lecture :**
 - du rapport de la Société de gestion
 - du rapport du Conseil de surveillance
 - des rapports du Commissaire aux comptes
2. **Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et quitus à donner à la Société de gestion.**
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. **Affectation du résultat.**
8. **Nomination d'un membre du Conseil de surveillance.**
9. **Pouvoirs en vue des formalités légales.**

LES RÉSOLUTIONS

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 2017 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la Société de gestion AEW Ciloger.

DEUXIÈME 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.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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 139 078 505,67 €, soit 544,99 € pour une part.

QUATRIÈME 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 la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 137 275 360,12 €, soit 537,93 € 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 la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 162 258 230,22 €, soit 635,83 € pour une part.

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 3 847 514,25 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 593 206,17 €, forme un revenu distribuable de 4 440 720,42 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 3 827 895,00 €,
- au report à nouveau, une somme de 612 825,42 €.

SEPTIÈME 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 4) décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, le candidat suivant ayant reçu le plus grand nombre de voix :

	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
M. DIDIER THOMAS (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.

HUITIÈME 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
au capital de 127 596 500 €
528 234 420 RCS 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
Société Par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 Paris

contact-associes@eu.aew.com

Tél. : 01 78 40 53 00

www.aewciloger.com

Signatory of:

