

CILOGER HABITAT 2

RAPPORT ANNUEL  
2015

CILOGER

SCPI DE LOGEMENTS DE TYPE « SCELLIER BBC »



# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE ■

## Société de Gestion CILOGER

---

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 450 000 euros  
Siège social : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

### Directoire

**Président** : Madame Isabelle ROSSIGNOL  
**Secrétaire général** : Monsieur Tristan MAHAUT  
**Directeur financier** : Monsieur Philippe SILVA

### Conseil de Surveillance

**Président** : Monsieur Alain BROCHARD  
**Vice-président** : Monsieur Daniel ROY  
**Membres du Conseil** :  
Madame Elisabeth SABBAH  
Monsieur François BOISSEAU  
Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA  
Monsieur Vincent PENIN  
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT  
SF 2, représentée par Monsieur Bruno JULIEN

## SCPI CILOGER HABITAT 2

---

### Conseil de Surveillance

**Président** : Monsieur Jean-Luc BRONSART  
**Vice-président** : Monsieur Christian BOUTHIE  
**Membres du Conseil** :

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN	Monsieur Eric FREUDENREICH
Monsieur Serge BLANC	Monsieur Bernard GOMEZ RUIZ
Monsieur Stéphane CUBER	Monsieur Georges PUPIER

### Commissaires aux comptes

**Titulaire** : DELOITTE ET ASSOCIES, représentée par Madame Laure SILVESTRE-SIAZ  
**Suppléant** : Cabinet BEAS

**Expert externe en évaluation immobilière**  
FONCIER EXPERTISE

## Sommaire

---

### RAPPORT DE GESTION

Éditorial page 1  
Chiffres clés page 3  
Le patrimoine immobilier page 3  
Les résultats et la distribution page 7  
Le marché des parts page 8

### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes page 9  
L'annexe aux comptes annuels page 12

### LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers page 16

### ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

page 17

### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 18

### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels page 20  
Le rapport spécial page 21

### LES RÉOLUTIONS

page 22





## ÉDITORIAL ■

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes du cinquième exercice de CILOGER HABITAT 2, qui s'est clos le 31 décembre 2015.

- Le volume des ventes de logements anciens s'est fortement repris en 2015 et plus particulièrement au second semestre, avec près de 800 000 logements vendus durant l'année. Soit une progression de l'ordre de 15% par rapport à 2014, et un chiffre qui se rapproche du record de 821 000 atteint en 2006.

Le niveau historiquement bas des taux d'intérêt qui perdure, en moyenne 2,2% au 4<sup>ème</sup> trimestre pour un emprunt sur 20 ans, a procuré un surcroît de pouvoir d'achat de l'ordre de 14% qui a largement contribué à soutenir le marché. De fait, les acheteurs ont cessé d'anticiper des baisses de prix et semblent ne plus être enclins à attendre pour réaliser un projet d'achat, et ce en dépit du niveau élevé du chômage qui pourrait constituer un frein.

Quant au prix des appartements, même si un frémissement de retournement de tendance a été enregistré au second semestre 2015, ils ont continué leur consolidation sur l'année : - 0,8% en France, - 0,6% en province et - 1% en Ile-de-France. Concernant cette dernière région, si à Paris les prix des appartements sont en légère progression (+ 0,4%), la baisse des prix est légèrement plus accentuée en grande couronne (- 2,4%) qu'en petite couronne (- 2%).

Toutefois, des disparités géographiques subsistent, et si la région parisienne et les grandes villes sont en règle générale plus résistantes, la baisse des prix n'est probablement pas achevée dans les zones plus rurales.

Pour 2016, l'activité devrait continuer à être soutenue notamment par les taux de crédits faibles, entraînant une motivation des demandes d'achat. Toutefois, bémol de taille, le contexte économique et social reste incertain. Il influe sur la confiance des ménages et rend persistantes les fragilités du marché.

Ainsi, les prévisions d'évolutions des prix divergent selon les spécialistes, notamment sur l'Ile-de-France, certains anticipant une hausse de 3% et d'autres une poursuite modérée de la baisse de 0,8%.

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.

- Si l'activité locative est repartie en 2015, les loyers de marché ont a contrario d'une manière générale fortement baissé, pour s'adapter à une demande dont le pouvoir d'achat s'est détérioré et pour sécuriser la location des logements. Cette contraction, d'une ampleur inédite depuis 1998, touche plus particulièrement les petites surfaces (studios et deux pièces).

De plus, la vacance locative continue en moyenne à s'accroître, notamment en raison de l'application de la réduction du délai de préavis à un mois, contre trois mois auparavant, dans les communes de plus de 50 000 habitants répertoriées dans 28 agglomérations hexagonales.

Dans ce contexte, la concurrence entre logements récents et anciens s'exacerbe, et la relocation des logements, tant commercialement qu'administrativement, est plus complexe. Les logements doivent ainsi systématiquement être remis sur le marché en bon état afin d'accélérer leur relocation.





## ÉDITORIAL ■

- Dans un environnement marqué par la baisse sensible des rendements obligataires et la volatilité élevée des cours de bourse, les SCPI font figure de valeur refuge. L'année 2015 marque ainsi un nouveau record historique du montant de capitaux investis en SCPI. Avec un montant national de 4,97 Mds€, la collecte brute des SCPI bondit de 46% par rapport à 2014. Jamais depuis la création des SCPI, il y a 40 ans, la collecte n'avait atteint un tel montant.

Cette progression de la collecte concerne essentiellement les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 4,85%, remarquable dans le contexte économique. Elles enregistrent un montant de collecte nette de 4,06 Mds€ (+ 49% par rapport à 2014). Quant aux SCPI consacrées aux dispositifs fiscaux, elles connaissent également une progression de leur collecte nette à 215 M€ (+ 9%) grâce aux SCPI Pinel, de Déficit foncier et dans une moindre mesure Malraux.

Dynamisée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 15% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 37,9 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 15 Mds€ il y a 10 ans.

- Au cours de ce cinquième exercice, CILOGER HABITAT 2 a procédé aux dernières réceptions des logements acquis en VEFA, et a poursuivi les mises en location.

- Cinq programmes représentant 98 logements ont été réceptionnés dans de bonnes conditions. Au 30 avril 2015, les 488 logements constituant le patrimoine de la SCPI sont tous livrés.

- Le patrimoine de votre SCPI a très bien résisté à la tendance baissière observée au niveau national. Les expertises de la fin de l'année font globalement ressortir une valorisation quasi-stable (- 0,08%) pour les vingt-deux immeubles livrés antérieurement à 2015.

- Les logements ont été progressivement sources de revenus fonciers au fur et à mesure de leur livraison et location. A la clôture de l'exercice, seuls 15 appartements sont disponibles à la location, dont deux à louer une première fois. Ces derniers seront loués à la mi-janvier 2016.

- Au 31 décembre 2015, le taux d'occupation physique s'élève à 96,75%, et le taux d'occupation financier est de 97,30%, contre respectivement 84,31% et 90,25% à la clôture de l'exercice précédent. Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure excellent à 99,07% (98,97% en 2014).

- Reflet de l'augmentation progressive des mises en locations, et donc des loyers perçus, les produits de l'activité immobilière représentent désormais la quasi-intégralité des produits, et le résultat net de l'exercice progresse de 186% à 3 736 154 €. En conséquence, le revenu annuel mis en distribution a été porté à 13,50 € par part, en hausse de 181%. Parallèlement, le report à nouveau (réserves) a été conforté pour représenter 1,3 mois de distribution courante.

- La réduction d'impôt « Scellier BBC » est indépendante des revenus versés. Pour l'année 2015, un associé bénéficie donc de la réduction d'impôt par part de 150 euros (souscription en 2010) ou 132 euros (souscription en 2011) répartie sur neuf ans à compter de son année de souscription.

Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire de CILOGER



## CHIFFRES CLÉS ■ AU 31 DÉCEMBRE 2015

- Date de création : **28 octobre 2010**
- Terme statutaire : **3 novembre 2024**
- Capitaux collectés : **153 115 800 €**
- Valeur de réalisation : **136 085 972 €**  
**soit 533,27 € par part**
- Nombre d'associés : **2 907**
- Nombre de parts : **255 193**
- Patrimoine en cours de constitution : **488 logements**

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	138 872 148	544,18
Valeur vénale / expertise	135 350 000	530,38
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>136 085 972</b>	<b>533,27</b>
Valeur de reconstitution	160 763 033	629,97

## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

### Livraisons de l'exercice

A la clôture de l'exercice 2013, tous les fonds collectés étaient intégralement investis en parfaite cohérence avec le planning réglementaire. En avril 2015, CILOGER HABITAT 2 a procédé aux dernières réceptions des programmes acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA).

Au cours de l'exercice, cinq programmes représentant 98 appartements, soit 20% des logements acquis, ont été livrés dans de bonnes conditions et très peu de réserves.

- **Toulouse (31 - Zone B1)** : 12 appartements livrés le 28/01/2015, 13 maisons livrées le 27/03/2015,
- **Montreuil (93 - Zone A)** : 24 appartements livrés le 30/03/2015,

- **Sartrouville (78 - Zone A)** : 19 appartements livrés le 17/04/2015,
- **Eaubonne (95 - Zone A)** : 20 appartements livrés le 30/04/2015,
- **Paris 19<sup>ème</sup> (75 - Zone A bis)** : 10 appartements livrés le 30/04/2015.

Au 30 avril 2015, les 488 logements constituant le patrimoine de la SCPI sont donc tous livrés.

Par ailleurs, concernant les programmes de Bois-Colombes (18 appartements) et d'Issy-les-Moulineaux (14 appartements) livrés durant les exercices antérieurs, des pénalités de retard de livraison ont été facturées et perçues pour un montant total de 138 478 €.

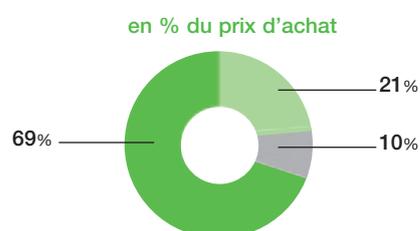


## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

### 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 30 138 m<sup>2</sup>, localisés à 69% en région parisienne, 5% à Paris et 26% en province.



● Ile-de-France (hors Paris)	92 780 000 €
● Paris	13 620 000 €
● Province	28 950 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>135 350 000 €</b>



● Zones A/A bis « Scellier BBC »	110 880 000 €
● Zone B1 « Scellier BBC »	24 470 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>135 350 000 €</b>

Le patrimoine est composé de 488 logements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation), localisés sur 25 sites, soit :

- 465 appartements et 23 maisons ;
- 18 T1, 138 T2, 227 T3, 90 T4 et 15 T5.

### L'emploi des fonds En euros

	Total au 31/12/2014	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
<b>Fonds collectés</b>	<b>153 115 800</b>	-	<b>153 115 800</b>
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 14 650 120	-	- 14 650 120
- Achat d'immeubles	- 131 602 763	- 6 533 414	- 138 136 177
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers <sup>(1)</sup>	-	-	-
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>6 862 918</b>	<b>- 6 533 414</b>	<b>329 504</b>

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

CILOGER HABITAT 2 disposait au 31 décembre 2014 d'un solde à investir de 6 862 918 €. Compte tenu des derniers décaissements relatifs aux investissements engagés, et opérés en 2015, le solde au 31 décembre 2015 est de 329 504 €.

99,76% des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital (fonds collectés – commissions de souscription) ont donc été investis dans des achats d'immeubles.



## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

### Valeurs significatives du patrimoine

La Société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et pour cinq ans 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.

Le patrimoine livré en 2015 a fait l'objet d'une première expertise.

Le patrimoine livré en 2013 et 2014 a fait l'objet d'une actualisation d'expertise.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou premières expertises), 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	138 136 177		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	135 350 000		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	138 136 177		
- Provisions pour grosses réparations	-		
- Autres éléments d'actifs	735 972	735 972	735 972
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		135 350 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			144 593 810
- Commission de souscription théorique			15 433 251
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>138 872 148</b>	<b>136 085 972</b>	<b>160 763 033</b>
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>255 193</b>	<b>255 193</b>	<b>255 193</b>
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>544,18</b>	<b>533,27</b>	<b>629,97</b>

La valeur de reconstitution s'établit à 629,97 € par part, supérieure de 5% au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant les augmentations de capital.

### Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2015

	Prix de revient au 31/12/2015 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2015 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2015 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2014 en euros	Variation hors droits 2015/2014 en %
Ile-de-France (hors Paris)	94 906 657	92 780 000	- 2,24	99 181 820	90 364 063	2,67
Paris	13 638 960	13 620 000	- 0,14	14 464 440	12 479 600	9,14
Province	29 590 560	28 950 000	- 2,16	30 947 550	26 871 409	7,74
<b>TOTAUX</b>	<b>138 136 177</b>	<b>135 350 000</b>	<b>- 2,02</b>	<b>144 593 810</b>	<b>129 715 072</b>	<b>4,34</b>

Au 31 décembre 2015, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 135 350 000 €. L'essentiel du patrimoine expertisé ayant été livré en 2014, la valeur d'expertise est encore globalement inférieure de 2% à son prix de revient.

Toutefois, le patrimoine, localisé à près de 80% en Ile-de-France, a dans son ensemble très bien résisté à la consolidation observée au niveau national. En effet, l'évaluation du patrimoine enregistre une quasi-stabilité à périmètre constant (- 0,08%), c'est-à-dire sur les 22 sites livrés en 2013 et 2014.



# LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

## La gestion immobilière

Tous les logements acquis ont été livrés, et 199 baux ont été signés durant l'année. A la clôture de l'exercice, 15 logements, sur les 488 que compte la SCPI, sont disponibles à la location. A cette même date, seuls deux appartements restent à louer une première fois. Ils feront l'objet de baux signés à la mi-janvier 2016.

Fait marquant de l'année, la mobilité des locataires s'est nettement accentuée en France. Près d'un locataire sur trois a déménagé durant l'année, soit un bond de 10% sur un an, note l'observatoire « Clameur ». Les raisons sont multiples : l'amélioration du moral des Français, une démographie dynamique et une reprise économique qui se dessine.

Le phénomène a impacté la plupart des régions de l'Hexagone. Seule exception l'Ile-de-France (- 0,3%), qui souffre d'un déficit de logements locatifs n'incitant guère les locataires à déménager.

Parallèlement, les bailleurs ont consenti des diminutions de loyers pour sécuriser la location de leurs biens et limiter le risque d'impayés. Ainsi, les loyers ont baissé notablement de 1,1% de janvier à décembre 2015, après des hausses annuelles atteignant 4% de 1998 à 2006. Les loyers de marché continuent de s'effriter depuis plusieurs années, ce qui n'avait pas été observé depuis 1998. Cette baisse de loyers s'explique avant tout par la crise économique, et la progression du chômage qui a dégradé le pouvoir d'achat de nombreux candidats à la location.

Ce sont surtout les petites surfaces qui ont été les plus touchées. Les studios ont ainsi vu leur loyer baisser de 2,7% et les deux pièces de 1,3% depuis le début de l'année. Ce mouvement a impacté une grande partie du territoire. Selon Clameur, dans 85% des villes comptant plus de 148 000 habitants, les loyers ont accusé une baisse en 2015, comme par exemple à Marseille (- 5,2%) ou Lyon (- 3,6%).

Cette baisse généralisée des loyers qui semble s'installer dans le paysage immobilier n'est pas sans conséquence sur l'état du parc locatif. Faute de pouvoir augmenter les loyers, les bailleurs ne sont pas enclins à rénover leur logement. Pour preuve : seuls 16% des logements ont fait l'objet de travaux d'amélioration et d'entretien en 2015, un chiffre en baisse perpétuelle depuis les années 2008-2009 où plus d'un logement loué sur trois avait été rénové à l'époque. Le parc locatif continuera donc à se dégrader augmentant ainsi la vacance locative, les locataires étant de plus en plus exigeants sur l'état du logement qui leur est proposé.

Dans ce contexte, la concurrence entre logements récents et anciens s'exacerbe, et la relocation des logements, tant commercialement qu'administrativement,

est plus complexe. Les logements doivent ainsi systématiquement être remis sur le marché en bon état afin d'accélérer leur relocation.

Cinq programmes représentant 98 logements ont été livrés en 2015 à CILOGER HABITAT 2.

Au 30 avril 2015, les 488 logements constituant le patrimoine de la SCPI sont donc tous livrés.

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 facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles.

Au 31 décembre 2015, le taux d'occupation physique s'élève à 96,75%, et le taux d'occupation financier est de 97,30%, contre respectivement 84,31% et 90,25% à la clôture de l'exercice précédent (chiffres qui sont cependant moins significatifs en phase de livraison du patrimoine). Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure excellent à 99,07% (98,97% en 2014).

Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont effectuées par des agents immobiliers locaux. Des actions commerciales (honoraires locataires offerts, honoraires incitatifs aux commercialisateurs, ...), et l'ouverture de mandats de recherche de locataires à de nouveaux agents peuvent être opérées sur certains sites afin de dynamiser la demande. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par CILOGER.

Durant l'exercice, 199 logements ont été loués. Ainsi, au 31 décembre, 15 appartements restent à louer, contre 72 en début d'année. Seuls 2 appartements restent à louer une première fois, et ils feront l'objet de baux signés le 16 janvier 2016. En conséquence, l'engagement fiscal de conservation des parts de la SCPI pour une durée de 9 ans partira à compter de cette date.

Les loyers facturés sur l'exercice 2015 s'établissent à 4 939 024 € (2 022 188 € en 2014).

Compte tenu des dernières livraisons de logements effectuées en 2015, l'exercice 2016 sera le premier exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine.

Une provision pour dépréciation de créances douteuses a été comptabilisée au 31 décembre 2015 pour 14 315 €. Elle représente six dossiers d'impayés locataires.





Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, 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 2015, 225 baux en cours, représentant 46% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 72 103 €, soit 1,46% de l'ensemble des loyers facturés. Les impayés de onze locataires ont été déclarés en sinistre et seront pris en charge à hauteur de 53 410 € (dont 26 410 € sur l'exercice).

## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Reflet de l'augmentation progressive des mises en locations, et donc des loyers perçus, les produits de l'activité immobilière représentent désormais la quasi-intégralité des produits, et le résultat net de l'exercice progresse de 186% à 3 736 154 €. En conséquence, le revenu annuel mis en distribution a été porté à 13,50 € par part, en hausse de 181%. Parallèlement, le report à nouveau a été conforté de 1,14 € par part, pour représenter 1,3 mois de distribution courante.

Les logements ont été progressivement sources de revenus fonciers au fur et à mesure de leur livraison et location. Les produits de l'activité immobilière représentent désormais la quasi-intégralité des produits.

Les revenus financiers sécurisés tirés du placement de la trésorerie sont devenus marginaux, l'assiette de placement se réduisant au fur et à mesure des paiements des acomptes sur les programmes acquis en état futur d'achèvement, et dans un contexte de taux très faibles. De fait, les produits financiers sont passés de 91 159 € en 2014 à 10 251 € en 2015.

Le résultat de l'exercice s'établit à 3 736 154 €, en augmentation de 186% par rapport à l'exercice précédent, compte tenu de la mise en location progressive du patrimoine (les loyers facturés ont augmentés de

144%) et des pénalités de retards facturées afférentes à deux retards de livraison (138 478 €).

Le revenu trimestriel mis en distribution a ainsi pu être progressivement augmenté : 3,60 € au titre des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres, contre respectivement 3,00 € et 3,30 € pour les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> trimestres.

Au total, le revenu distribué en 2015, s'élève à 13,50 €, soit près de trois fois celui de l'exercice 2014.

Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 14,64 €. Le report à nouveau a donc été conforté à hauteur de 1,14 € par part.

Au 31 décembre 2015, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 406 468,16 €, soit 1,59 € par part. Il constitue une réserve représentant 1,3 mois de distribution courante.

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

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

### L'évolution du prix de la part En euros

	Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements (1)	Prix acquéreur moyen de l'année (2)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (3)	Taux de distribution sur prix de souscription en % (4)	Report à nouveau cumulé par part
2011	600,00	-	600,00	-	-	2,69
2012	-	7,50	-	-	1,25%	1,70
2013	-	2,40	402,22	0,60%	0,40%	0,14
2014	400,00	4,80	407,54	1,18%	0,80%	0,45
2015	419,52	13,50	419,52	3,22%	2,25%	1,59

(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 les marchés primaire et secondaire organisé pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

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

(4) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix de souscription de l'augmentation de capital (600 euros/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)
Du 28/10/2010 au 25/07/2011	Société ouverte (1)	100 000	50 000 000	60 000 000
Du 01/09/2011 au 31/12/2011	Société ouverte (2)	255 193	127 596 500	153 115 800
Au 31/12/2012	Société fermée	255 193	127 596 500	153 115 800
Au 31/12/2013	Société fermée	255 193	127 596 500	153 115 800
Au 31/12/2014	Société fermée	255 193	127 596 500	153 115 800
<b>Au 31/12/2015</b>	<b>Société fermée</b>	<b>255 193</b>	<b>127 596 500</b>	<b>153 115 800</b>

(1) Le capital a été ouvert du 8 décembre 2010 au 25 juillet 2011.

(2) Une seconde augmentation de capital a été ouverte du 1<sup>er</sup> septembre 2011 au 31 décembre 2011.

## L'évolution du capital En euros

Date de création : 28 octobre 2010 - Capital initial : 760 000 euros - Nominal de la part : 500,00 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)
2011	127 596 500	153 115 800	255 193	2 877	14 650 120	600,00
2012	127 596 500	153 115 800	255 193	2 877	-	-
2013	127 596 500	153 115 800	255 193	2 891	-	400,00
2014	127 596 500	153 115 800	255 193	2 898	-	419,52
<b>2015</b>	<b>127 596 500</b>	<b>153 115 800</b>	<b>255 193</b>	<b>2 907</b>	-	<b>419,52</b>

(1) Prix de souscription de l'augmentation de capital ou prix acquéreur sur le marché secondaire organisé

## 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. 57 parts ont été échangées durant l'année pour un montant total de 23 913 €.

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.

57 parts ont été échangées lors des quatre confrontations trimestrielles de l'année.

Le prix d'exécution fixé lors de ces confrontations s'établit à 380,00 euros (soit un prix acheteur de 419,52 euros), identique au dernier prix de l'exercice 2014. Il enregistre une forte décote (- 29%) par rapport à la valeur de réalisation de la société.

Au 31 décembre 2015, il n'y a aucune part en attente de vente. Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, aucune part n'a été échangée.

## L'évolution des conditions de cessions En euros

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2011	-	-	0	-
2012	-	-	0	81
2013	209	0,08%	33	4 035
2014	68	0,03%	202	1 463
<b>2015</b>	<b>57</b>	<b>0,02%</b>	<b>0</b>	<b>2 100</b>

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



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## LES COMPTES

Etat du patrimoine au 31 décembre 2015 En euros

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	138 136 177	135 350 000	107 977 691	106 090 000
Immobilisations en cours	-	-	23 625 072	23 625 072
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>138 136 177</b>	<b>135 350 000</b>	<b>131 602 763</b>	<b>129 715 072</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	62 721	62 721	16 348	16 348
<b>Créances</b>				
Locataires et créances rattachées	80 460	80 460	26 822	26 822
Autres créances	1 570 757	1 570 757	534 792	534 792
Provisions pour dépréciation des créances	- 14 315	- 14 315	-	-
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Titres de créances négociables	-	-	9 000 000	9 000 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	3 801 402	3 801 402	1 987 139	1 987 139
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 497 378	- 497 378	- 320 361	- 320 361
Dettes d'exploitation	- 4 267 675	- 4 267 675	- 4 266 403	- 4 266 403
Dettes diverses	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>735 972</b>	<b>735 972</b>	<b>6 978 337</b>	<b>6 978 337</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>138 872 148</b>		<b>138 581 099</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>136 085 972</b>		<b>136 693 409</b>



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

## LES COMPTES

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2015 En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2015	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	127 596 500	-	-	127 596 500
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission	25 519 300	-	-	25 519 300
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	- 14 650 120	-	-	- 14 650 120
Primes de fusion	-	-	-	-
<b>Ecart d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>				
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	34 980	80 439	-	115 419
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	-	-	3 736 154	3 736 154
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 3 445 106	- 3 445 106
Résultat de l'exercice précédent	1 305 365	- 1 305 365	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 1 224 926	1 224 926	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>138 581 099</b>	<b>-</b>	<b>291 049</b>	<b>138 872 148</b>

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2016



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

## LES COMPTES

Compte de résultat au 31 décembre 2015 En euros

### Produits

	31/12/2015		31/12/2014	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		5 448 600		2 234 367
Produits de l'activité immobilière	5 448 600		2 224 545	
- Loyers	4 939 024		2 022 188	
- Charges facturées	509 575		202 357	
Produits des activités annexes	-		9 822	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		2		0
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	-		-	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	2		0	
<b>Produits financiers</b>		10 251		91 159
<b>Produits exceptionnels</b>		138 478		21 816
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>5 597 331</b>		<b>2 347 342</b>
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>5 597 331</b>		<b>2 347 342</b>

### Charges

	31/12/2015		31/12/2014	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>Charges immobilières</b>		1 141 740		709 652
- Charges ayant leur contrepartie en produits	509 575		202 357	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	8 055		-	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	624 110		507 295	
<b>Charges d'exploitation</b>		719 436		332 325
- Rémunération de la société de gestion	649 011		277 328	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	41 110		54 996	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	14 315		-	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Autres charges				
- Rémunération des conseils de surveillance	15 000		-	
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	-		-	
<b>Charges financières</b>		-		-
<b>Charges exceptionnelles</b>		-		-
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>1 861 176</b>		<b>1 041 977</b>
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		3 736 154		1 305 365
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>5 597 331</b>		<b>2 347 342</b>



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du CRC du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI.

### 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 (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement CRC n° 2004-06, 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 par immeuble dans le tableau « Inventaire détaillé du patrimoine immobilier » de cette annexe 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.

**Gestion locative** : pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 12% 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 5 666 euros sur l'exercice.

**Engagements hors bilan** : néant.

### Variation de l'actif immobilisé En euros

	Cumul brut au 31/12/2014	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2015
- Terrains et constructions	107 977 691	2 634 371	-	27 524 115	138 136 177
- Agencements et installations	-	-	-	-	-
- Immobilisations en cours	23 625 072	3 899 043	-	- 27 524 115	-
<b>TOTAL actif immobilisé</b>	<b>131 602 763</b>	<b>6 533 414</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>138 136 177</b>



# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## Récapitulatif des placements immobiliers En euros

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
- Habitations	138 136 177	135 350 000	107 977 691	106 090 000
<b>TOTAL</b>	<b>138 136 177</b>	<b>135 350 000</b>	<b>107 977 691</b>	<b>106 090 000</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
- Habitations	-	-	23 625 072	23 625 072
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23 625 072</b>	<b>23 625 072</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>138 136 177</b>	<b>135 350 000</b>	<b>131 602 763</b>	<b>129 715 072</b>

## Liste des immobilisations au 31 décembre 2015

Adresses	Localisation et Zonage Scellier (1)	Type (2)	Surface en m <sup>2</sup>	Nbre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'achat	Travaux	Prix de revient 2015	Prix de revient 2014	Estimation hors droits au 31/12/2015	Estimation hors droits inclus au 31/12/2015	Estimation hors droits au 31/12/2014	Variation 2015/2014 estimation hors droits
Tassin-La-Demi-Lune (69) 20, promenade des Tuileries	PR - B1	Ap	1 060	18	15/09/2011	15/11/2013	3 436 152		3 436 152	3 436 152	3 600 000	3 848 400	3 600 000	0,00%
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	12 000 000	12 828 000	12 000 000	0,00%
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	3 550 000	3 794 950	3 550 000	0,00%
Paris (75011) 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	5 840 000	6 202 080	5 840 000	0,00%
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	5 500 000	5 879 500	5 530 000	-0,54%
Maison-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	3 560 000	3 805 640	3 550 000	0,28%
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	5 700 000	6 093 300	5 850 000	-2,56%
Versailles (78) 52, avenue de Villeneuve l'Etang	IDF - A bis	Ap	1 039	20	12/07/2012	04/10/2013	6 217 406		6 217 406	6 217 406	6 110 000	6 531 590	6 090 000	0,33%
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	5 450 000	5 826 050	5 450 000	0,00%
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	2 720 000	2 907 680	2 810 000	-3,20%
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	5 100 000	5 451 900	5 100 000	0,00%

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

A - A bis - B1 : Zones Scellier

(2) Ap : Appartements - M : Maisons





# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## Liste des immobilisations au 31 décembre 2015

Adresses	Localisation et Zonage Scellier (1)	Type (2)	Surface en m <sup>2</sup>	Nbre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'achat	Travaux	Prix de revient 2015	Prix de revient 2014	Estimation hors droits au 31/12/2015	Estimation droits inclus au 31/12/2015	Estimation hors droits au 31/12/2014	Variation 2015/2014 estimation hors droits
Paris (75019) 33, rue des Ardennes 32, rue de Thionville	P - A bis	Ap	721	10	15/11/2012	30/04/2015	5 862 000		5 862 000	4 689 600	5 780 000	6 138 360	4 689 600	
Franconville (95) 23 bis, rue des Marais	IDF - A	Ap	1 643	27	13/12/2012	30/09/2014	6 511 378		6 511 378	6 511 378	6 340 000	6 777 460	6 400 000	- 0,94%
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	4 350 000	4 650 150	4 350 000	0,00%
Toulouse (31) 16, rue du Chant du Merle	PR - B1	Ap M	1 589	12 13	14/12/2012	28/01/2015	5 627 000		5 627 000	3 321 409	5 400 000	5 772 600	3 321 409	
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	7 000 000	7 483 000	6 930 000	1,01%
Ecully (69) 6, rue du Collovière	PR - B1	Ap	1 325	20	22/02/2013	26/06/2014	4 802 654		4 802 654	4 802 654	4 550 000	4 863 950	4 550 000	0,00%
Ferney-Voltaire (01) 10/14, avenue des Alpes	PR - A	Ap	1 554	22	04/03/2013	14/10/2014	7 240 000		7 240 000	7 240 000	7 200 000	7 696 800	7 200 000	0,00%
Marseille (13) 40, avenue Fernandel	PR - B1	Ap	1 033	17	09/04/2013	08/10/2014	4 022 772		4 022 772	4 022 772	3 850 000	4 115 650	3 850 000	0,00%
Montreuil (93) 62, rue de Valmy	IDF - A bis	Ap	1 721	24	23/05/2013	30/03/2015	8 473 766		8 473 766	7 202 701	8 160 000	8 723 040	7 202 701	
Paris (75020) 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	2 000 000	2 124 000	1 950 000	2,56%
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	1 400 000	1 496 600	1 400 000	0,00%
Eaubonne (95) Sente des Perrottes	IDF - A	Ap	1 270	20	31/05/2013	30/04/2015	5 095 720		5 095 720	4 331 362	5 000 000	5 345 000	4 331 362	
Sartrouville (78) 66, avenue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	1 059	19	03/06/2013	17/04/2015	5 100 000		5 100 000	4 080 000	5 000 000	5 345 000	4 080 000	
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	1 340 000	1 432 460	1 340 000	0,00%
Rosny-sous-Bois (93) 113 bis, rue Victor Hugo	IDF - A	Ap	251	4	26/06/2013	02/10/2014	1 056 132		1 056 132	1 056 132	1 050 000	1 122 450	1 050 000	0,00%
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	7 800 000	8 338 200	7 700 000	1,30%
<b>TOTAL</b>			<b>30 138</b>	<b>488</b>			<b>138 136 177</b>	<b>0</b>	<b>138 136 177</b>	<b>131 602 763</b>	<b>135 350 000</b>	<b>144 593 810</b>	<b>129 715 072</b>	<b>4,34%</b>

Périmètre constant 106 010 000 106 090 000 - 0,08%

(1) P : Paris - IDF : Ile-de-France hors Paris - PR : Province  
(2) Ap : Appartements - M : Maisons

A - A bis - B1 : Zones Scellier



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### Détail des créances En euros

	Exercice 31/12/2015	Exercice 31/12/2014
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>		
- Fonds de roulement sur charges	62 721	16 348
- Autres créances	-	-
<b>Créances de l'actif circulant</b>		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	80 460	26 822
- Créances fiscales	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	1 541 692	515 430
- Autres créances (souscriptions en cours d'encaissement)	-	-
- Autres créances	29 064	19 362
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 713 937</b>	<b>577 962</b>

### Détail des dettes En euros

	Exercice 31/12/2015	Exercice 31/12/2014
<b>Dettes</b>		
- Dettes financières	497 378	320 361
- Dettes fournisseurs	98 740	114 927
- Dettes sur immobilisations	1 751 355	3 177 948
- Autres dettes d'exploitation	1 471 791	513 140
- Dettes aux associés	945 675	459 419
- Dettes fiscales	114	969
- Autres dettes diverses	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>4 765 052</b>	<b>4 586 764</b>

### Variation des provisions En euros

	Cumul brut au 31/12/2014	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2015
- Dépréciation des créances	-	14 315	-	-	14 315
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	-	-	-	-	-

### Ventilation charges immobilières non récupérables En euros

	2015	2014
- Impôts et taxes non récupérables	70 711	-
- Solde de charges de redditions	-	-
- Charges sur locaux vacants	47 316	92 051
- Travaux de remise en état	8 055	-
- Charges non récupérables (1)	506 083	415 244
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>632 165</b>	<b>507 295</b>

### Ventilation charges immobilières récupérables En euros

	2015	2014
- Impôts et taxes diverses	-	-
- Charges immobilières refacturables	508 085	200 209
- Autres charges refacturables	1 490	2 148
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>509 575</b>	<b>202 357</b>

### Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation En euros

	2015	2014
- Honoraires Commissaires aux comptes	10 699	10 573
- Honoraires Experts immobiliers	17 009	29 391
- Autres honoraires	-	-
- Cotisation AMF	1 500	1 500
- Autres frais	11 902	13 532
<b>TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS</b>	<b>41 110</b>	<b>54 996</b>



## LES AUTRES INFORMATIONS ■

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq premiers exercices En euros

	2010/2011		2012		2013		2014		2015	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
<b>Produits</b>										
Recettes locatives brutes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,07	5,33%	7,96	94,73%	19,35	97,08%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	2,96	4,91%	5,80	100,00%	1,24	94,67%	0,36	4,25%	0,04	0,20%
Produits divers	57,41	95,09%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,09	1,02%	0,54	2,72%
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>60,37</b>	<b>100,00%</b>	<b>5,80</b>	<b>100,00%</b>	<b>1,31</b>	<b>100,00%</b>	<b>8,41</b>	<b>100,00%</b>	<b>19,94</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>										
Commission de gestion	0,22	0,36%	0,79	13,53%	0,19	14,51%	1,09	12,93%	2,54	12,76%
Autres frais de gestion	57,47	95,19%	0,07	1,23%	0,16	12,04%	0,22	2,56%	0,22	1,10%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,03	0,16%
Charges locatives non récupérées	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,13	9,84%	1,99	23,65%	2,45	12,27%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>57,68</b>	<b>95,55%</b>	<b>0,86</b>	<b>14,76%</b>	<b>0,48</b>	<b>36,39%</b>	<b>3,29</b>	<b>39,14%</b>	<b>5,24</b>	<b>26,28%</b>
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 provisions nettes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,06	0,28%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,06</b>	<b>0,28%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>57,68</b>	<b>95,55%</b>	<b>0,86</b>	<b>14,76%</b>	<b>0,48</b>	<b>36,39%</b>	<b>3,29</b>	<b>39,14%</b>	<b>5,30</b>	<b>26,57%</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>2,69</b>	<b>4,45%</b>	<b>4,95</b>	<b>85,24%</b>	<b>0,83</b>	<b>63,61%</b>	<b>5,12</b>	<b>60,86%</b>	<b>14,64</b>	<b>73,43%</b>
Variation report à nouveau	2,69	4,45%	- 0,98	- 16,97%	- 1,57	- 119,30%	0,32	3,75%	1,14	5,72%
Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux	0,00	0,00%	7,50	129,21%	2,40	182,91%	4,80	57,11%	13,50	67,71%
Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux	0,00	0,00%	3,34	57,54%	1,80	137,18%	4,63	55,08%	13,49	67,66%



# ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER ■

La gérance de la SCPI CILOGER HABITAT 2 est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société 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, CILOGER établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de 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 (contrôles permanents, périodiques, gestion des risques et des conflits d'intérêts, lutte anti-blanchiment et 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 globale 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 ponctuellement au Directoire et à chaque Conseil de surveillance de 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)**, peut être pris en charge par une entité extérieure à la société, ou éventuellement par les actionnaires de CILOGER.



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

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 2015.

Depuis le début de l'exercice 2015, 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 société de gestion nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

## • Livraisons

Rappelons que tous les fonds collectés étaient intégralement investis au 30 juin 2013.

Les premières livraisons de programmes ont été effectuées en 2013 et 2014 (80% du patrimoine en cumul). Elles se sont poursuivies et achevées durant l'exercice 2015 avec la réception de 98 logements répartis sur cinq sites.

A noter que concernant ces programmes, des pénalités de retards de livraisons contractuelles ont été perçues par notre SCPI pour un montant de 138 478 euros.

Ainsi, au 30 avril 2015, les 488 logements labellisés BBC de notre SCPI étaient livrés.

## • Evaluation du patrimoine

Soutenu par des taux d'intérêt très bas, et en dépit d'un contexte économique encore morose, le marché de l'immobilier résidentiel ancien a enregistré en 2015 un nombre de transactions en hausse de 15% par rapport à 2014 (de l'ordre de 800 000 ventes).

Toutefois, poursuivant leur mouvement des années précédentes, les prix ont continué de se contracter, de l'ordre de 2% en moyenne nationale.

Les expertises effectuées en fin d'année 2015 sur nos immeubles livrés en 2013 et 2014 (22 sites) font ressortir une valorisation qui fait preuve de résistance par rapport à la tendance nationale, puisque stable par rapport à l'année 2014.

La valeur vénale (ou de revente) du patrimoine, estimée à 135,35 millions d'euros, est globalement inférieure de 2% à son prix de revient.

## • Gestion immobilière

Au 31 décembre 2015, le nombre de logements loués est de 473 sur 488, soit 97%.

C'est en janvier 2016 que les derniers appartements à louer une première fois feront l'objet d'un bail. Notre engagement de conservation de parts de 9 ans, pour éviter un redressement fiscal, sera donc effectif jusqu'en janvier 2025.

Si 199 logements ont été loués durant l'année 2015, il ne faut pas occulter certaines dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014. La durée de préavis dans certaines zones réduite à un mois lors du départ d'un locataire et le modèle type de contrat de location ont complexifié le travail de gestion immobilière, et pourraient avoir une incidence sur les locations et les charges.

Par ailleurs, le recours au système d'assurance « loyers impayés » dite Garantie des Loyers Impayés (GLI) est étudié pour chaque bail. A la fin de l'année, ce dispositif a ainsi été souscrit pour 225 baux, soit près de la moitié des baux en cours. Onze dossiers représentant 53 410 euros ont été déclarés en sinistres à l'assureur (pour des cotisations de 72 103 euros).

Les loyers facturés en 2015 au titre des locations s'établissent à 4 939 024 euros. Ils sont difficilement comparables d'une année sur l'autre en phase de livraison du patrimoine.





# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

## • Résultat de l'exercice et distribution

Pour son cinquième exercice social, notre SCPI dégage un résultat de 3 736 154 euros, soit 14,64 euros part, ce qui représente près de trois fois celui de l'exercice précédent.

Les produits de l'activité immobilière sont désormais très largement prépondérants dans la constitution de ce résultat.

Le revenu distribué en 2015 a donc été progressivement augmenté, et porté au total à 13,50 euros par part pour l'année 2015.

Parallèlement, le report à nouveau (réserves) a été consolidé et représente 1,59 euro par part, soit un peu plus d'un mois de distribution.

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 euros multipliés par le nombre de parts souscrites. Cet avantage fiscal est subordonné à notre engagement de conservation de parts jusqu'à ce que tous les logements acquis par la SCPI aient été loués pendant au moins neuf ans.

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

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

Pour le Conseil de surveillance

Le Président du Conseil de surveillance  
Monsieur Jean-Luc BRONSART



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

## Le Rapport sur les comptes annuels

---

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier CILOGER HABITAT 2, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation réalisée par la société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 16 juin 2014. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques.

Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

### II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III - Vérifications et informations spécifiques

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 par la société de gestion dans son rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 19 mai 2016

Le Commissaire aux Comptes  
Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

## Le Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Aux Associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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, 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 en vue de leur approbation.

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

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

### **CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT**

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

### **CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

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

#### **Convention conclue avec la société 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 gestion, fixée à 10% HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et de la gestion des biens sociaux. Au titre de l'exercice 2015, cette commission s'élève à 649 011 euros.
- Une commission de souscription, fixée à 8% HT du prix d'émission des parts, aux fins d'assurer 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 2015.

Neuilly-sur-Seine, le 19 mai 2016

Le Commissaire aux Comptes  
Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ



# LES RÉOLUTIONS ■

## Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 23 juin 2016

---

### 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 2015 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion 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 approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2015 à :

- valeur comptable : 138 872 148 euros, soit 544,18 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 136 085 972 euros, soit 533,27 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 160 763 033 euros, soit 629,97 euros pour une part.

### Quatrième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 3 736 154,43 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 115 419,23 euros, forme un revenu distribuable de 3 851 573,66 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 3 445 105,50 euros,
- au report à nouveau, une somme de 406 468,16 euros.

### Cinquième 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 euros

Siège social :  
43/47, avenue de la Grande Armée  
75116 PARIS  
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 12/08/2011

## CILOGER

Société de gestion de portefeuille

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Siège social et bureaux :  
43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS - Tél. : 01 56 88 91 92  
[www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

Signatory of  
 **PRI** Principles for  
Responsible  
Investment

