



SCPI DE LOGEMENTS
DE TYPE
« SCELLIER BBC »

RAPPORT ANNUEL
2014





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 :

Monsieur François BOISSEAU

Monsieur Didier ORENS

Madame Elisabeth SABBAAH

BPCE, représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA

CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE),

représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT

CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT

GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Julien CARMONA

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 Serge BLANC

Monsieur Stéphane CUBER

Monsieur Eric FREUDENREICH

Monsieur Bernard GOMEZ RUIZ

Monsieur Georges PUIPIER

Commissaires aux comptes

Titulaire : DELOITTE ET ASSOCIÉS, 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 17

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

page 18

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 19

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels

page 21

Le rapport spécial

page 22

LES RÉOLUTIONS

page 23



ÉDITORIAL ■

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes du quatrième exercice de CILOGER HABITAT 2, qui s'est clos le 31 décembre 2014.

- Des taux d'emprunts à leur plus bas historique caractérisent le marché du crédit immobilier en 2014. Ils n'ont en effet cessé de se réduire tout au long de l'année pour s'établir en moyenne à 2,35% sur 15 ans en décembre. Pour autant, même si cela redonne du pouvoir d'achat aux emprunteurs, la production de crédits s'est réduite sur l'année de près de 4% et de près de 7% en nombre.

Au total, selon l'INSEE, en matière de logements anciens, les prix ont en moyenne reculé de 2,2% en 2014. Si la baisse des prix se poursuit en Ile-de-France à un rythme régulier (-2% en 2014), elle s'accroît en province (-2,3% en un an).

Le point important à noter est que la fracture s'accroît entre d'une part la région parisienne et les grandes agglomérations les plus dynamiques, où les prix baissent moins en moyenne, et d'autre part les villes moyennes ou périphériques de province.

Dans des environnements économique, bancaire et de politique publique qui n'évolueront guère, la baisse des prix devrait se poursuivre à un rythme semblable en 2015. Corolaire, les transactions se contractent de 2,4% (700 000 contre 717 000 en 2013), et ce plus particulièrement pour les appartements, touchés par les nouvelles contraintes de la loi ALUR imposées aux ventes en copropriété.

Afin d'aider le secteur, le gouvernement a annoncé à l'automne un plan de relance basé principalement sur quatre axes : l'amélioration du prêt à taux zéro (PTZ) en allongeant la période de différé de remboursement du prêt, l'aménagement du dispositif fiscal Duflot, rebaptisé Pinel, le développement du logement intermédiaire, et la simplification des normes de construction.

Il était cependant en fin d'année encore un peu tôt pour percevoir les effets de ces mesures. Et ce plus particulièrement pour ce qui concerne l'abandon de la mise en place d'un encadrement des loyers, qui devrait être limité à titre expérimental à Paris.

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.

- Le marché locatif reste quant à lui globalement affaibli par la montée du chômage et les incertitudes liées à l'environnement économique. Localement, le niveau moyen des loyers s'en ressent, avec de très fortes disparités selon les régions. La baisse est ainsi perceptible dans un tiers des villes de plus de 100 000 habitants. Et dans un quart de ces villes, même si les loyers progressent, c'est en deçà du niveau de l'inflation.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dites loi ALUR, a été adoptée en mars 2014. Si quelques dispositions sont entrées en vigueur, plus d'une centaine de décrets étaient encore attendus en fin d'année pour appliquer le texte. C'est notamment le cas pour les modèles type de contrat de location et d'état des lieux ou des mesures concernant la copropriété.

Les deux mesures emblématiques ont été en revanche largement amoindries. L'encadrement des loyers ne s'appliquera finalement qu'à Paris, et peut-être aussi à Lille, de surcroît à titre expérimental. Et la Garantie Universelle des Loyers (GUL), dispositif d'assurance contre les loyers impayés, a été supprimée au profit d'une caution solidaire de l'Etat pour les jeunes salariés et les situations précaires.

Parmi les principales dispositions d'ores et déjà applicables, il faut relever le délai de préavis réduit à un mois en zone tendue (Paris et 27 agglomérations), et le plafonnement des honoraires facturés par les agents immobiliers aux locataires. Toutefois, la plupart des agents immobiliers ayant maintenu leurs anciens taux pour la quote-part des honoraires à charge du propriétaire, ces nouvelles dispositions ne devraient pas engendrer d'augmentations substantielles d'honoraires à la charge de votre SCPI.





ÉDITORIAL ■

- L'année 2014 a marqué un record historique du montant de capitaux investis en SCPI. Avec un montant national de 3,43 milliards d'euros, la collecte brute des SCPI bondit de 15% par rapport à 2013, principalement grâce aux SCPI d'immobilier d'entreprise. Quant aux SCPI consacrées aux dispositifs fiscaux, elles connaissent également une progression de leur collecte nette à près de 200 millions d'euros (+10%) grâce aux SCPI Duflot, de Déficit foncier ou Malraux. Dynamisée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 10% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 32,92 milliards d'euros. Pour mémoire, cette capitalisation était de 11,5 milliards d'euros il y a 10 ans.
- Au cours de ce quatrième exercice, CILOGER HABITAT 2 a poursuivi la réception des logements acquis en VEFA et procédé à leur mise en location.
 - Quinze programmes répartis sur 14 sites et représentant 272 logements ont été réceptionnés dans de bonnes conditions.
 - Le patrimoine de votre SCPI a bien résisté à la tendance observée au niveau national. Les expertises de la fin de l'année font globalement ressortir une valorisation en diminution contenue de 0,35% pour les six immeubles livrés antérieurement à 2014.
- Les logements ont été progressivement sources de revenus fonciers au fur et à mesure de leur livraison et location. 307 baux ont été signés, dont 293 à effet sur l'exercice.
- Le revenu annuel mis en distribution s'est élevé au total sur l'exercice à 4,80 euros brut par part, soit le double de l'exercice 2013. Le report à nouveau (réserves) avoisine un mois de distribution courante.
- La réduction d'impôt « Scellier BBC » est indépendante des revenus versés. Pour l'année 2014, 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 2014

- Date de création : **28 octobre 2010**
- Terme statutaire : **3 novembre 2024**
- Capitaux collectés : **153 115 800 €**
- Valeur de réalisation : **136 693 409 €**
soit 535,65 € par part
- Nombre d'associés : **2 898**
- Nombre de parts : **255 193**
- Patrimoine en cours de constitution : **488 logements**
 - **390 logements livrés**
 - **98 logements en cours de construction**
- Taux d'investissement des fonds collectés : **99,76%**

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	138 581 099	543,04
Valeur vénale / expertise	129 715 072	508,30
Valeur de réalisation	136 693 409	535,65
Valeur de reconstitution	159 199 623	623,84

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. Au cours de l'exercice 2014, les livraisons des programmes acquis en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA) se sont poursuivies.

Au cours de l'exercice, quinze programmes représentant 272 appartements ont été livrés, soit 64% du patrimoine acquis, dans de bonnes conditions et très peu de réserves.

- Livry-Gargan (93 - Zone A) : 6 appartements livrés le 20/03/2014
- Bois-Colombes (92 - Zone A bis) : 10 appartements livrés le 04/04/2014
- Villiers-sur-Marne (94 - Zone A) : 33 appartements livrés le 06/05/2014
- Puteaux (92 - Zone A bis) : 18 appartements livrés le 17/06/2014
- Rosny-sous-Bois (93 - Zone A) : 18 appartements livrés le 19/06/2014
- Claye-Souilly (77 - Zone B1) : 10 maisons livrés le 23/06/2014
- Ecully (69 - Zone B1) : 20 appartements livrés le 26/06/2014
- Aulnay-sous-Bois (93 - Zone A) : 31 appartements livrés le 28/07/2014
- Marseille (13 - Zone B1) : 22 appartements livrés le 19/09/2014
- Franconville (95 - Zone A) : 27 appartements livrés le 30/09/2014

- Rosny-sous-Bois (93 - Zone A) : 4 appartements livrés le 2/10/2014
- Paris 20^{ème} (Zone A bis) : 5 appartements livrés le 7/10/2014
- Marseille (13 - Zone B1) : 17 appartements livrés le 8/10/2014
- Ferney-Voltaire (01 - Zone A) : 22 appartements livrés le 14/10/2014
- Franconville (95 - Zone A) : 29 appartements livrés le 11/12/2014

Concernant le programme de Rosny-sous-Bois de 18 appartements, des pénalités de retard de livraison ont été facturées et perçues pour un montant de 21 816 euros.

Au 31 décembre 2014, 390 des 488 logements acquis sont livrés, soit 80% du patrimoine (22 programmes). Le solde des logements acquis devrait être livré à hauteur de 49 logements au premier trimestre 2015 (2 programmes) et 49 logements au second trimestre 2015 (3 programmes).

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

- 390 appartements livrés (377 appartements et 13 maisons), et 98 logements en cours de construction ;
- 18 T1, 138 T2, 227 T3, 90 T4 et 15 T5.





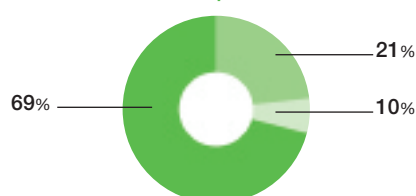
LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Répartition géographique du patrimoine

Le patrimoine de CILOGER HABITAT 2 est réparti en valeur d'achat à 69% en région parisienne, à 10% à Paris et 21% en province. En termes de zonage, toujours en valeur d'achat,

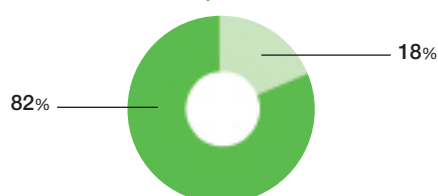
le patrimoine est réparti à 82% en zones A et A bis Scellier BBC et à 18% en zone B1 Scellier BBC. Il totalise 30 278 m², localisés à 69% en région parisienne, 5% à Paris et 26% en province.

en % du prix d'achat



● Ile-de-France (hors Paris)	94 906 657 €
○ Paris	13 638 960 €
● Province	29 590 560 €
TOTAL	138 136 177 €

en % du prix d'achat



● Zones A/A bis « Scellier BBC »	112 825 352 €
○ Zone B1 « Scellier BBC »	25 310 825 €
TOTAL	138 136 177 €

L'emploi des fonds

En euros

	Total au 31/12/2013	Durant l'année 2014	Total au 31/12/2014
Fonds collectés	153 115 800	-	153 115 800
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 14 650 120	-	- 14 650 120
- Achat d'immeubles	- 95 633 625	- 35 969 138	- 131 602 763
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers ⁽¹⁾	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	42 832 055	- 35 969 138	6 862 918

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

CILOGER HABITAT 2 dispose, au 31 décembre 2014 d'un solde à investir de 6 862 918 euros. Cependant, compte tenu des décaissements à venir sur les investissements réalisés en VEFA, le solde réellement disponible est de 329 504 euros.

A cette même date, 99,76% des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital (fonds collectés - commissions de souscription) ont été investis dans des achats d'immeubles (acomptes versés + solde des acomptes à verser).



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 2014 a fait l'objet d'une première expertise.

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

Le patrimoine en cours de construction et non livré à la fin de l'exercice n'a pas fait l'objet d'expertise : les valeurs vénales retenues sont identiques aux acomptes versés hors droits.

Sur la base de ces acomptes versés, 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	131 602 763		
Valeur comptable nette	131 602 763		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	129 715 072		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	131 602 763		
- Provisions pour grosses réparations	-		
- Autres éléments d'actifs	6 978 337	6 978 337	6 978 337
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		129 715 072	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			136 938 122
- Commission de souscription théorique			15 283 164
TOTAL GLOBAL	138 581 099	136 693 409	159 199 623
NOMBRE DE PARTS	255 193	255 193	255 193
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	543,04	535,65	623,84

La valeur de reconstitution s'établit à 623,84 euros par part, supérieure de 3,9% au prix de souscription

de 600,00 euros en vigueur durant les augmentations de capital.

Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2014

	Prix de revient au 31/12/2014 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2014 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2014 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2013 en euros	Variation hors droits 2014/2013 en %
Ile-de-France (hors Paris)	91 851 234	90 364 063	- 1,62	95 479 183	70 362 656	28,43
Paris	12 466 560	12 479 600	0,10	12 962 580	9 450 206	32,06
Province	27 284 969	26 871 409	- 1,52	28 496 359	16 331 494	64,54
TOTAUX	131 602 763	129 715 072	- 1,43	136 938 122	96 144 356	34,92

Le patrimoine a bien résisté à la consolidation observée au niveau national. En effet, l'évaluation du patrimoine enregistre une légère diminution de 0,35% à périmètre constant, c'est-à-dire sur les six sites livrés en 2013. Sur ces derniers, les valeurs d'expertise hors droits

(valeurs vénales) sont toutefois supérieures d'1% à leur prix de revient.

Globalement, l'essentiel du patrimoine expertisé ayant été livré en 2014, la valeur d'expertise hors droits est inférieure d'1,75% au prix de revient.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

La gestion immobilière

272 logements ont été livrés en 2014, dont 58% durant le second semestre, ce qui porte au 31 décembre 2014 le nombre de logements livrés à 390 sur 488 acquis. A cette même date, 82% des logements livrés sont loués.

Selon les chiffres de l'Observatoire Clameur, les loyers des nouveaux baux signés en 2014 ont progressé en moyenne d'1%, soit une progression légèrement supérieure à l'inflation (0,5%).

Les propriétaires bailleurs sont toujours confrontés à une demande locative affaiblie par la montée du chômage et les incertitudes liées à l'environnement économique.

Localement, le niveau moyen des loyers s'en ressent, avec de très fortes disparités selon les régions. Ainsi, une baisse des loyers est perceptible dans un petit tiers des villes de plus de 100 000 habitants, et dans 23 % de ces villes, même si les loyers progressent, leur niveau demeure en deçà du niveau de l'inflation.

Sur une plus longue période, tous types de biens confondus, la progression des loyers moyens sur les dix dernières années est de 7,5%, à comparer à une inflation qui progresse de près du double (14,6%). Les loyers sur dix ans sont en recul de 7,1% en euros constant.

Toujours selon Clameur, outre une stagnation des loyers, voire une baisse, la durée de vacance entre deux locataires a tendance en moyenne à s'allonger. Alors que les exigences des candidats locataires se révèlent toujours plus importantes au fil des années, près de huit semaines sont désormais nécessaires en moyenne à un propriétaire pour conclure avec un nouvel occupant. Ce qui équivaudrait à une perte de l'ordre de 4% des loyers perçus.

Les propriétaires dont le bien se retrouve sur le marché locatif, sont donc obligés de limiter leurs prétentions et d'accepter de baisser le loyer si le locataire leur semble sérieux. Mais cela n'est généralement pas suffisant. Ils doivent également faire des efforts en engageant des travaux, notamment d'amélioration énergétique, d'équipement des cuisines ou de rafraîchissement des logements.

Le taux de « mobilité résidentielle », soit la proportion de logements remis en location, s'établit à 27% pour 2014. Toutefois, ce taux s'est accru depuis l'été 2014 pour atteindre 28,9% à la fin de l'année. Cet indicateur, qui se rapproche du niveau auquel le marché est jugé fluide (30%), pourrait être le signe d'un regain de dynamisme pour 2015 dans un environnement d'ajustements des loyers.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dites loi ALUR, a été adoptée en mars 2014. A la clôture de l'exercice, si quelques dispositions sont entrées en vigueur, plus d'une centaine de décrets étaient encore attendus pour appliquer le texte.

Parmi les principales dispositions d'ores et déjà applicables susceptibles d'avoir un impact sensible sur la gestion locative de votre SCPI, il faut relever le délai de préavis réduit à un mois dans les zones tendues (Paris et 27 agglomérations) et dans une liste de cas qui a été allongée, ainsi que l'encadrement des loyers à la relocation dans ces mêmes zones tendues. A contrario, le plafonnement

des honoraires facturés par les agents immobiliers aux locataires ne devrait pas engendrer d'augmentations substantielles d'honoraires à la charge de votre SCPI.

Dans cette conjoncture, les valeurs de location du patrimoine de CILOGER HABITAT 2 sont restées globalement relativement stables, avec toutefois des baisses sur certains logements dans des marchés où la majorité des loyers proposés sont très incisés.

Quinze programmes représentant 272 logements ont été livrés en 2014, à 58% durant le second semestre et à près de 30% durant le quatrième trimestre (77 logements).

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 2014, le taux d'occupation physique s'élève à 84,81%, et le taux d'occupation financier est de 90,25%. Ces taux doivent cependant être relativisés en phase de livraison progressive du patrimoine.

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est de 98,97%.

Si 288 logements ont été libérés ou à louer en première location sur l'exercice, 293 premières locations ou relocations ont été concrétisées.

Outre la révision de certaines valeurs locatives pour une meilleure attractivité, les mandats de recherche de locataires ont été ouverts à d'autres agents immobiliers. Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont en effet effectuées par des agents immobiliers locaux. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par CILOGER.

Au 31 décembre 2014, 82% du patrimoine livré est loué, soit 319 des 390 logements.

Les loyers facturés sur l'exercice 2014 s'établissent à 2 032 010 euros.

Aucune provision pour dépréciation de créances douteuses n'est comptabilisée au 31 décembre 2014.

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 2014, 159 baux en cours, représentant 66% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 27 267 euros, soit 1,34% des loyers facturés. Les impayés de deux locataires ont été déclarés en sinistre et seront pris en charge à hauteur de 17 893 euros.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Les logements livrés ont été progressivement commercialisés, et ont donc été sources de revenus locatifs plus significatifs. Hors produits exceptionnels les produits de l'activité immobilière représentent 96% des produits de l'exercice, et le résultat s'établit ainsi à 1 305 365 euros, soit 5,12 euros par part, en forte hausse de 513%. Reflet de cette progression, le revenu annuel mis en distribution s'est élevé à 4,80 euros. Le report à nouveau a été conforté de 0,31 euro par part. Les revenus fonciers représentent 91% des revenus distribués.

Les capitaux en attente de décaissement sont placés sur des instruments financiers sans risque. Les taux de rendement de ces supports sécurisés sont faibles, de l'ordre de 0,25% sur l'exercice.

La trésorerie disponible susceptible d'être placée s'est réduite au fur et à mesure des paiements des acomptes sur les programmes acquis en état futur d'achèvement. De fait, les produits financiers sont passés de 317 001 euros en 2013 à 91 159 en 2014.

A contrario, les logements ont été progressivement sources de revenus fonciers au fur et à mesure de leur livraison et location.

De fait, si l'on exclut les produits exceptionnels de l'exercice, les produits de l'activité immobilière représentent désormais 96% des produits, contre 6% en 2013.

Le résultat de l'exercice s'établit à 1 305 365 euros, en augmentation de 513% par rapport à l'exercice précédent, compte tenu de la livraison et mise en location progressive du patrimoine et des pénalités de retards facturées afférentes à un retard de livraison (21 816 euros).

Le revenu trimestriel mis en distribution a été progressivement augmenté. Au total, le revenu distribué en 2014, s'élève à 4,80 euros (dont 4,38 euros de revenus fonciers), soit le double de l'exercice 2013. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 5,12 euros.

Au 31 décembre 2014, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 115 419 euros, soit 0,45 euro par part. Il a donc été conforté de 0,31 euro par part et constitue une réserve représentant 0,8 mois de distribution courante.

Le niveau de la distribution sera augmenté au rythme de la livraison des logements et de leur mise en location, et stabilisé lorsque ces phases seront achevées. Les produits locatifs immobiliers augmenteront au fur et à mesure des mises en location, alors que parallèlement les produits financiers diminueront fortement au fur et à mesure des paiements des acomptes et soldes sur les immeubles.

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 de souscription au 1 ^{er} 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

(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

(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^{er} septembre 2011 au 31 décembre 2011.

L'évolution du capital

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

En euros

	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 (1)
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

(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. 68 parts ont été échangées durant l'année pour un montant total de 27 712 euros.

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.

68 parts ont été échangées lors des trois dernières confrontations trimestrielles de l'année.

Le prix d'exécution fixé lors de la confrontation de décembre s'établit à 380,00 euros (soit un prix acheteur de 419,52 euros), et enregistre une forte décote (- 29%) par rapport à la valeur de réalisation de la société.

Au 31 décembre 2014, 202 parts sont présentes sur le carnet d'ordres en attente de vente, toutes depuis moins d'un an.

Par ailleurs, aucune part n'a été cédée de gré à gré durant l'exercice.

L'évolution des conditions de cessions

En euros

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2011	-	-	0	-
2012	-	-	0	81
2013	209	0,08%	33	4 035
2014	68	0,03%	202	1 463

(1) Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

Etat du patrimoine au 31 décembre 2014

En euros

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	107 977 691	106 090 000	36 229 269	36 740 000
Immobilisations en cours	23 625 072	23 625 072	59 404 356	59 404 356
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	131 602 763	129 715 072	95 633 625	96 144 356
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	16 348	16 348	-	-
Créances				
Locataires et créances rattachées	26 822	26 822	2 781	2 781
Autres créances	534 792	534 792	6 413	6 413
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	9 000 000	9 000 000	41 500 000	41 500 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	1 987 139	1 987 139	3 369 589	3 369 589
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 320 361	- 320 361	- 10 035	- 10 035
Dettes d'exploitation	- 4 266 403	- 4 266 403	- 2 001 712	- 2 001 712
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	6 978 337	6 978 337	42 867 035	42 867 035
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	138 581 099		138 500 660	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		136 693 409		139 011 392



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2014

En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2014	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2014
Capital				
Capital souscrit	127 596 500	-	-	127 596 500
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion				
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	-	-	-	-
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles				
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	434 456	- 399 476	-	34 980
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	1 305 365	1 305 365
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 1 224 926	- 1 224 926
Résultat de l'exercice précédent	212 987	- 212 987	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 612 463	612 463	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	138 500 660	-	80 439	138 581 099

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2015



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

Compte de résultat au 31 décembre 2014

Produits

En euros

	31/12/2014		31/12/2013	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Produits de l'activité immobilière		2 234 367		19 267
Produits de l'activité immobilière	2 224 545		19 267	
- Loyers	2 022 188		17 850	
- Charges facturées	202 357		1 417	
Produits des activités annexes	9 822		-	
Autres produits d'exploitation		0		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	0		0	
Produits financiers		91 159		317 001
Produits exceptionnels		21 816		-
TOTAL DES PRODUITS	-	2 347 342	-	336 268
Résultat de l'exercice (Perte)	-		-	
TOTAL GÉNÉRAL	-	2 347 342	-	336 268

Charges

En euros

	31/12/2014		31/12/2013	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Charges immobilières		709 652		34 366
- Charges ayant leur contrepartie en produits	202 357		1 417	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	-		-	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	507 295		32 949	
Charges d'exploitation		332 325		88 915
- Rémunération de la société de gestion	277 328		48 600	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	54 996		40 315	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	-		-	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	-		-	
Charges financières		-		-
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES	-	1 041 977	-	123 281
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		1 305 365		212 987
TOTAL GÉNÉRAL	-	2 347 342	-	336 268



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.

Le patrimoine immobilier acquis en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) n'a pas fait l'objet d'une estimation.

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 3 162 euros sur l'exercice.

Engagements hors bilan : le solde des acomptes à verser sur les opérations de VEFA s'établit à 6 533 414 euros.

Variation de l'actif immobilisé

En euros

	Cumul brut au 31/12/2013	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2014
- Terrains et constructions	36 229 269	3 532 311	-	68 216 111	107 977 691
- Agencements et installations	-	-	-	-	-
- Immobilisations en cours	59 404 356	32 436 827	-	- 68 216 111	23 625 072
TOTAL actif immobilisé	95 633 625	35 969 138	-	-	131 602 763



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Récapitulatif des placements immobiliers

En euros

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Habitations	107 977 691	106 090 000	36 229 269	36 740 000
TOTAL	107 977 691	106 090 000	36 229 269	36 740 000
Immobilisations en cours				
- Habitations	23 625 072	23 625 072	59 404 356	59 404 356
TOTAL	23 625 072	23 625 072	59 404 356	59 404 356
TOTAL GÉNÉRAL	131 602 763	129 715 072	95 633 625	96 144 356

Liste des immobilisations au 31 décembre 2014

Adresses	Localisation et Zonage Scellier (1)	Type (2)	Surface en m ² habitables	Nombre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Prix d'achat	Acomptes versés hors droits	Travaux	Prix de revient 2014	Prix de revient 2013	Estimation hors droits au 31/12/2014	Estimation droits inclus au 31/12/2014	Estimation hors droits au 31/12/2013	Variation 2014/2013 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	3 436 152	3 600 000	3 848 400	3 590 000	0,28%
Montreuil (93) 85/87, rue Marceau	IDF - A bis	Ap	2 511	43	14/12/2011	18/12/2013	11 638 000	11 638 000		11 638 000	11 638 000	12 000 000	12 828 000	12 000 000	0,00%
Bois-Colombes (92) 1/7, rue Hoche	IDF - A bis	Ap	681	10	14/12/2011	04/04/2014	3 844 768	3 844 768		3 844 768	2 306 861	3 550 000	3 794 950	2 306 861	
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	5 832 348	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	5 514 825	5 530 000	5 911 570	5 530 000	0,00%
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	3 590 538	3 550 000	3 794 950	3 550 000	0,00%
Villiers-sur-Marne (94) 5, chemin des Hautes Noués	IDF - A	Ap	1 739	33	28/06/2012	06/05/2014	5 956 080	5 956 080		5 956 080	5 360 472	5 850 000	6 253 650	5 360 472	
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	6 217 406	6 090 000	6 467 580	6 230 000	-2,25%
Aulnay-sous-Bois (93) 7, avenue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	1 348	24	30/07/2012	28/07/2014	5 822 974	5 822 974		5 822 974	4 668 149	5 450 000	5 826 050	4 668 149	
Claye-Souilly (77) 14, rue de Paris	IDF - B1	M	901	10	20/09/2012	23/06/2014	2 960 265	2 960 265		2 960 265	2 072 186	2 810 000	3 003 890	2 072 186	

(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 2014

Adresses	Localisation et Zonage Scellier (1)	Type (2)	Surface en m ² habitables	Nombre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Prix d'achat	Acomptes versés hors droits	Travaux	Prix de revient 2014	Prix de revient 2013	Estimation hors droits au 31/12/2014	Estimation droits inclus au 31/12/2014	Estimation hors droits au 31/12/2013	Variation 2014/2013 estimation hors droits
Rosny-sous-Bois (93) 313, rue Victor Hugo	IDF - A	Ap	1 244	18	18/10/2012	19/06/2014	5 356 252	5 356 252		5 356 252	4 289 714	5 100 000	5 451 900	4 289 714	
Franconville (95) 25, rue des Marais	IDF - A	Ap	1 643	27	13/12/2012	30/09/2014	6 511 378	6 511 378		6 511 378	4 557 964	6 400 000	6 841 600	4 557 964	
Marseille (13) 23, rue Beau	PR - B1	Ap	1 265	22	14/12/2012	19/09/2014	4 461 982	4 461 982		4 461 982	2 230 991	4 350 000	4 650 150	2 230 991	
Franconville (95) 7/13, chaussée Jules César	IDF - A	Ap	1 828	29	07/02/2013	11/12/2014	6 979 384	6 979 384		6 979 384	3 838 661	6 930 000	7 408 170	3 838 661	
Ecully (69) 2, place du Pérollier	PR - B1	Ap	1 326	20	22/02/2013	26/06/2014	4 802 654	4 802 654		4 802 654	3 842 123	4 550 000	4 863 950	3 842 123	
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	3 982 000	7 200 000	7 696 800	3 982 000	
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	1 810 247	3 850 000	4 115 650	1 810 247	
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	972 306	1 950 000	2 070 900	972 306	
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	994 000	1 400 000	1 496 600	994 000	
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	1 128 426	1 340 000	1 432 460	1 128 426	
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	686 486	1 050 000	1 122 450	686 486	
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	6 023 040	7 700 000	8 231 300	6 023 040	
TOTAL Immobilisations			23 780	390			107 977 691	107 977 691	-	107 977 691	84 992 896	106 090 000	113 313 050	85 503 627	24,08%
Paris (75019) 33, rue des Ardennes 32, rue de Thionville	P - A bis	M	726	10	15/11/2012	Avril 2015	5 862 000	4 689 600		4 689 600	2 637 900	4 689 600	4 689 600	2 637 900	
Toulouse (31) 16, rue du Chant du Merle	PR - B1	Ap	1 584	25	14/12/2012	Fév. 2015	5 627 000	3 321 409		3 321 409	876 133	3 321 409	3 321 409	876 133	
Montreuil (93) 62, rue de Valmy	IDF - A bis	Ap	1 729	24	23/05/2013	Mars 2015	8 473 766	7 202 701		7 202 701	3 813 195	7 202 701	7 202 701	3 813 195	
Eaubonne (95) Sente des Perrottes	IDF - A	Ap	1 395	20	31/05/2013	Avril 2015	5 095 720	4 331 362		4 331 362	1 783 502	4 331 362	4 331 362	1 783 502	
Sartrouville (78) 66, avenue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	1 063	19	03/06/2013	Avril 2015	5 100 000	4 080 000		4 080 000	1 530 000	4 080 000	4 080 000	1 530 000	
TOTAL Immobilisations en cours			6 498	98			30 158 486	23 625 072	-	23 625 072	10 640 729	23 625 072	23 625 072	10 640 729	122,02%
TOTAL			30 278	488			138 136 177	131 602 763	0	131 602 763	95 633 625	129 715 072	136 938 122	96 144 356	34,92%

(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 ■

Détail des créances

En euros	Exercice 31/12/2014	Exercice 31/12/2013
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	16 348	-
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	26 822	2 781
- Créances fiscales	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	515 430	6 413
- Autres créances (souscriptions en cours d'encaissement)	-	-
- Autres créances	19 362	-
TOTAL GÉNÉRAL	577 962	9 194

Détail des dettes

En euros	Exercice 31/12/2014	Exercice 31/12/2013
Dettes		
- Dettes financières	320 361	10 035
- Dettes fournisseurs	114 927	38 108
- Dettes sur immobilisations	3 177 948	1 806 078
- Autres dettes d'exploitation	513 140	15 006
- Dettes aux associés	459 419	141 922
- Dettes fiscales	969	598
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	4 586 764	2 011 747

Variation des provisions

En euros	Cumul brut au 31/12/2013	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2014
- Dépréciation des créances	-	-	-	-	-
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	-	-	-	-	-





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

Ventilation charges immobilières non récupérables

En euros	2014	2013
- Impôts et taxes non récupérables	-	-
- Solde de charges de redditions	-	-
- Charges sur locaux vacants	92 051	13 588
- Travaux de remise en état	-	-
- Charges non récupérables (1)	415 244	19 360
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	507 295	32 949

(1) A compter de l'exercice 2014 le poste intègre les Honoraires de commercialisation pour 223 503 euros et l'Assurance Garantie locative pour 27 267 euros.

Ventilation charges immobilières récupérables

En euros	2014	2013
- Impôts et taxes diverses	-	-
- Charges immobilières refacturables	200 209	1 417
- Autres charges refacturables	2 148	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	202 357	1 417

Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation

En euros	2014	2013
- Honoraires Commissaires aux comptes	10 573	10 292
- Honoraires Experts immobiliers	29 391	4 000
- Honoraires de commercialisation	-	18 602
- Assurance garantie locative	-	417
- Cotisation AMF	1 500	1 500
- Autres frais	13 532	5 505
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	54 996	40 315



LES AUTRES INFORMATIONS ■

Évolution par part des résultats financiers au cours des quatre premiers exercices

En euros

	2010/2011		2012		2013		2014	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
Produits								
Recettes locatives brutes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,07	5,33%	7,96	94,73%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	2,96	4,91%	5,80	100,00%	1,24	94,67%	0,36	4,25%
Produits divers	57,41	95,09%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,09	1,02%
TOTAL DES PRODUITS	60,37	100,00%	5,80	100,00%	1,31	100,00%	8,41	100,00%
Charges								
Commission de gestion	0,22	0,36%	0,79	13,53%	0,19	14,51%	1,09	12,93%
Autres frais de gestion	57,47	95,19%	0,07	1,23%	0,16	12,04%	0,22	2,56%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Charges locatives non récupérées	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,13	9,84%	1,99	23,65%
Sous-total charges externes	57,68	95,55%	0,86	14,76%	0,48	36,39%	3,29	39,14%
Provisions nettes pour travaux	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%
Sous-total charges internes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL DES CHARGES	57,68	95,55%	0,86	14,76%	0,48	36,39%	3,29	39,14%
RÉSULTAT	2,69	4,45%	4,95	85,24%	0,83	63,61%	5,12	60,86%
Variation report à nouveau	2,69	4,45%	- 0,98	- 16,97%	- 1,57	- 119,30%	0,32	3,75%
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%
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%



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 délégataires.

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 2014.

Après une première période de trois exercices, durant laquelle notre SCPI a collecté des capitaux et a constitué son patrimoine, la réglementation prévoit que les premiers membres du Conseil de surveillance, choisis parmi les fondateurs, laissent leur place à des nouveaux conseillers élus parmi les souscripteurs. De ce fait, l'assemblée générale ordinaire du 16 juin 2014 a procédé à l'élection de l'intégralité du Conseil de surveillance. Les huit membres élus à cette occasion vous remercient pour votre confiance.

Le nouveau conseil, lors de sa première réunion en novembre 2014, a nommé Monsieur Jean-Luc BRONSART comme Président et Monsieur Christian BOUTHIE comme Vice-président.

Depuis juin 2014, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises afin d'examiner les livraisons des logements, l'activité de la société 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.

• Patrimoine et livraisons

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

Le patrimoine de notre SCPI se compose de 488 logements labellisés BBC (475 appartements 13 maisons) représentant :

- 75% de logements de 2 ou 3 pièces ;
- près de 30 300 m², sur 25 sites géographiques distincts comprenant entre 5 et 43 logements (20 en moyenne) ;
- un montant total investi de 131,6 M€, avec des investissements unitaires par site variant entre 1 M€ et 11,6 M€, répartis à hauteur de 82% en zones A et A bis, et 18% en zone B1 (zones « Scellier »).

Notre patrimoine est fortement localisé en région parisienne (y compris Paris), à 79%. Les 21% restants étant investis à Toulouse, Marseille, le genevois français et la périphérie lyonnaise.

Durant l'année 2014, quinze programmes représentant 272 appartements ont été livrés. Additionnés aux livraisons initiées en 2013 ce sont 390 appartements qui sont livrés à la clôture de l'exercice 2014, soit 80% des logements acquis.

Élément favorable, dans un contexte de marché qui se contracte, les valeurs d'expertises 2014 des six programmes livrés en 2013 sont globalement supérieures de 1% à leur prix de revient.

• Gestion immobilière

Notre SCPI se trouve dans une phase qui combine d'une part des versements d'acomptes successifs sur les logements en cours de construction, et d'autre part des livraisons, et donc des mises en location progressives du patrimoine.

58% des livraisons de logements de l'exercice ayant été effectuées au cours du second semestre, l'impact de leur location sur le résultat de notre SCPI ne sera perceptible qu'en 2015.

Au 31 décembre 2014, sur les 390 appartements livrés, 319 font l'objet d'un bail en cours.

A noter toutefois que 16 congés ont d'ores et déjà été réceptionnés durant l'exercice.

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 159 baux. Deux dossiers représentant 17 893 euros ont été déclarés en sinistres à l'assureur (pour des cotisations de 27 267 euros).

Pratiquement un an après la publication de la loi ALUR, bon nombre de dispositions sont encore floues pour les propriétaires et les locataires. Si certaines mesures telles que l'encadrement des loyers ont été largement vidées de leur substance, d'autres telles que le modèle type de contrat de location sont encore à préciser.

Toutefois, parmi les dispositions déjà adoptées, l'extension du nombre de cas dans lesquels la durée de préavis est réduite à un mois lors du départ d'un locataire pourra être de nature à impacter la vacance de notre SCPI. Plus généralement, il faudra être attentif aux mesures qui restent à venir, si elles doivent voir le jour, qui pourraient complexifier le travail de gestion immobilière et avoir une incidence sur les locations et les charges.





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

• Résultat de l'exercice et distribution

Pour son quatrième exercice social, CILOGER HABITAT 2 dégage un bénéfice de 1 305 365 euros, soit 5,12 euros par part, désormais constitué très majoritairement de produits immobiliers.

Le revenu distribué en 2014 s'élève à 4,80 euros. Parallèlement, le report à nouveau (réserves) a été consolidé et représente 0,45 euro par part, soit un peu moins d'un mois de distribution.

Les logements procureront des revenus fonciers progressifs, au fur et à mesure de leur livraison et de leur mise en location, ce qui permettra d'augmenter progressivement la distribution. Les dernières livraisons devant avoir lieu au cours de l'exercice 2015, l'année 2016 sera la première année complète d'exploitation de l'intégralité du patrimoine.

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.

Pour conserver cet avantage fiscal, les associés doivent conserver leurs parts jusqu'à ce que tous les logements acquis par la SCPI aient été loués pendant au moins neuf ans. En pratique, compte tenu des différentes phases qui se succèdent (investissements dans des immeubles, construction des immeubles, livraison des logements, mise en location des logements et conclusion de baux sur les logements), les associés devront conserver leurs parts pendant une durée estimée à 14 ans.

De plus, indépendamment des contraintes fiscales précitées, un délai supplémentaire devrait se révéler nécessaire pour la liquidation de la SCPI et le remboursement du capital.

• Conseil de Surveillance

Sur recommandation de l'Autorité des marchés financiers, le Conseil de surveillance s'est doté d'un règlement intérieur ayant pour objet de régir les règles de fonctionnement en son sein et d'améliorer ainsi sa gouvernance. Il permet d'une part, de réaffirmer des règles issues de différentes sources (les statuts, le Code monétaire et financier, le Règlement Général AMF), et d'autre part d'aborder des sujets non encore traités tels que la visioconférence, les conflits d'intérêts ou l'obligation de confidentialité.

Ce document sera communiqué aux associés qui en feront la demande ainsi qu'aux nouveaux entrants au sein du conseil.

Si vous souhaitez contacter l'un des membres du Conseil de surveillance, vous pouvez vous rapprocher de son Président ou de la société de gestion.

Par ailleurs, il vous est proposé en cinquième résolution, une indemnisation annuelle des membres du Conseil de surveillance à hauteur de 15 000 euros, à répartir entre tous les membres effectivement présents lors des réunions des Conseils de surveillance.

Enfin, votre conseil a demandé à ce qu'une assurance relative à la responsabilité civile de ses membres soit souscrite par la SCPI.

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

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

Pour le Conseil de surveillance

Le Président du Conseil de surveillance
Jean-Luc BRONSART



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

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 2014, 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 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 02 avril 2015

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 et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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 2014, cette commission s'élève à 277 328 €.

- 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 2014.

Neuilly-sur-Seine, le 02 avril 2015

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Laure SILVESTRE-SIAZ



LES RÉOLUTIONS ■

Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 11 juin 2015

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 2014 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 2014 à :

- valeur comptable : 138 581 099 euros, soit 543,04 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 136 693 409 euros, soit 535,65 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 159 199 623 euros, soit 623,84 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 1 305 365,41 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 34 980,22 euros, forme un revenu distribuable de 1 340 345,63 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 1 224 926,40 euros,
- au report à nouveau, une somme de 115 419,23 euros.

Cinquième résolution

L'assemblée générale fixe l'indemnisation allouée aux membres du Conseil de surveillance à la somme de 15 000,00 (quinze mille) euros à compter de l'exercice 2015.

Sixième 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

Signatory of
 **PRI** Principles for
Responsible
Investment

