

CILOGER HABITAT 2

SCPI
DE LOGEMENTS
DE TYPE « SCELLIER BBC »



RAPPORT ANNUEL

2013



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 10/07/2007

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 : LA BANQUE POSTALE ASSET MANAGEMENT, représentée par Monsieur Michel AGOU
Vice-président : Monsieur Grégoire BEDIER

Membres du Conseil :

LA BANQUE POSTALE, représentée par Madame Béatrice PIETTE
SF2, représentée par Monsieur François MARBECK
BPCE
Madame Chantaline BIALAS
Monsieur Fabrice LABARRIERE

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 9
Le marché des parts page 10

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes page 11
L'annexe aux comptes annuels page 14

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers page 18

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

page 19

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 20

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels page 22
Le rapport spécial page 23

LES RÉOLUTIONS

page 24

ÉDITORIAL



Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes du troisième exercice de CILOGER HABITAT 2, qui s'est clos le 31 décembre 2013.

- Si en 2012 le nombre de transactions sur le marché des logements anciens avait chuté de 12%, ce dernier a mieux achevé l'année 2013 qu'il ne l'avait commencé, et ne s'est pas effondré comme certains le redoutaient. De fait, le rebond du nombre de transactions au dernier trimestre a entraîné une augmentation annuelle de 2,7% par rapport à 2012.

Toutefois, le nombre annuel de ventes, à 723 000, est encore très éloigné de celui de l'année 2011 (800 000). Il reste en retrait de 10% par rapport à l'année 2007 durant laquelle la crise des « subprime » s'est propagée. Outre une conjoncture difficile, la FNAIM souligne « une fiscalité galopante, des prix élevés, un projet de réforme de la location très contesté ».

Les prix sont globalement orientés à la baisse, les biens de qualité résistant mieux. Selon l'indice Notaires-Insee, les prix de vente auraient ainsi reculé de 1,4% en 2013, avec une contraction plus forte en Ile-de-France (-1,7%) qu'en province (-1,3%).

Ces moyennes ne doivent cependant pas masquer des évolutions départementales ou régionales contrastées. Si les prix ont en moyenne baissé de 10% à Saint-Etienne, de 2% à Marseille, de 1,5% à Paris ou de 0,5% à Nantes, ils ont en revanche progressé de 2% à Lyon et à Montpellier, de 1% à Lille.

Les économistes du Crédit Foncier soulignent que la relative résistance occulte la sélectivité croissante des acquéreurs : « seuls les biens offrant un très bon rapport qualité/prix parviennent à s'échanger, ce qui masque la baisse globale du prix de l'immobilier ancien ».

Dans l'ensemble, les professionnels n'anticipent pas une chute brutale des prix, la demande de logements restant structurellement supérieure à l'offre. Autres éléments positifs, un début d'amélioration économique qui pourrait se confirmer, et la production de crédits immobiliers aux particuliers qui a progressé en 2013, sous l'impulsion d'un recours plus important à l'endettement dans un contexte de taux bas.

- Les ventes de logements neufs pour 2013 sont à un niveau bas (88 000), en repli de 1,3% par rapport à 2012, avec une accélération de la chute des ventes de maisons individuelles (-19%). L'augmentation constatée au premier semestre (+4%) ne s'est en effet pas confirmée sur la fin de l'année.

Par ailleurs, de grandes disparités régionales subsistent : la Côte d'Azur et l'Aquitaine progressent ainsi respectivement de 29% et 20% quand d'autres régions reculent de 15%.

Outre une conjoncture difficile, la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) souligne la diminution significative de l'aide à l'accession due aux réformes du PTZ+ de ces dernières années et le faible niveau des ventes à investisseurs.

Ces dernières, qui avoisinent 23 800 unités, sont en diminution de 4% par rapport à 2012 et de 47% sur deux ans. Les précédentes années avaient été soutenues par l'anticipation de la modification à la baisse du régime fiscal, anticipation qui ne s'est pas produite en 2013.

Ces chiffres traduisent également le manque de visibilité sur le dispositif Duflot, notamment pour ce qui concerne les loyers applicables qui n'ont été stabilisés qu'en fin d'année.

Par ailleurs, la loi ALUR fait naître de nombreuses interrogations chez les investisseurs. Les mesures et amendements votés, qui concernent notamment l'encadrement des loyers avec l'établissement d'un loyer médian de référence, rendront plus complexes le calcul des taux de rentabilité et les positionnements des acquéreurs potentiels.

Parallèlement, les mises en ventes, qui s'élèvent à 99 000 en 2013, sont en baisse de 17% par rapport à 2012, les promoteurs ajustant en effet leur offre à la demande, dans un cadre de complexité croissante (administrative, juridique et technique).

Quant aux prix, ils demeurent élevés, impactés, toujours selon la FPI, par « l'envolée des charges foncières et le renchérissement des coûts de construction par l'accumulation des normes et réglementations techniques ». Ils sont ainsi globalement orientés légèrement à la hausse (0,9%), résultant d'une baisse en Ile-de-France (-2,1%) et d'une hausse dans le reste de la France.

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.



ÉDITORIAL

• L'année 2013 a été marquée par le niveau élevé du montant de capitaux investis en SCPI, aussi bien sur le marché primaire que sur le secondaire. Avec un montant national de 3,03 milliards d'euros (+ 4,8% par rapport à 2012), la collecte brute des SCPI est proche de son record historique (3,18 milliards d'euros en 2011).

Les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 5,13%, supérieur de 250 points de base à l'OAT 10 ans et remarquable dans le contexte économique, enregistrent un montant de collecte nette stable de 2,3 milliards d'euros (- 0,2% par rapport à 2012). Quant aux SCPI de logements éligibles aux dispositifs fiscaux, elles connaissent une légère progression de leur collecte nette à 182 millions d'euros (+ 1,3%) grâce aux SCPI Déficit foncier et au démarrage des SCPI Duflot.

Le marché secondaire a quant à lui connu une activité soutenue à 522,6 millions d'euros (+ 36% par rapport à 2012 pour les SCPI immobilier d'entreprise), et reflète toujours une bonne liquidité.

Impulsée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 9,1% par rapport au début de l'année, et s'établit à 29,96 milliards d'euros.

• Au cours de ce second exercice, CILOGER HABITAT 2 a poursuivi et achevé ses investissements en logements labellisés BBC (Bâtiment Basse Consommation), pris livraison des premiers logements acquis en VEFA et signé ses premiers baux.

- 190 logements répartis sur douze sites ont été acquis en VEFA, pour un montant total de 55,55 millions d'euros.
- Six programmes représentant 118 appartements ont été livrés, soit 24% du patrimoine acquis.
- Les premières expertises réalisées sur ces programmes font ressortir une évaluation à 36 740 000 euros, supérieure globalement de 1,4% à leur prix de revient.
- 42 baux ont été signés, dont 27 à effet sur l'exercice.
- Le revenu annuel brut mis en distribution s'est élevé au total sur l'exercice à 2,40 euros par part. Il intègre les premiers revenus fonciers à hauteur de 0,36 euro.
- La réduction d'impôt « Scellier BBC » est indépendante des revenus versés. Pour l'année 2013, 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.

• La Directive européenne appelée « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers) qui porte sur les gestionnaires de fonds, et notamment sur les gestionnaires de SCPI, est entrée en application en juillet 2013. Les sociétés de gestion ont un délai maximum d'un an pour s'y conformer. Les exigences introduites portent principalement sur les sociétés de gestion des fonds, mais aussi sur les fonds eux-mêmes. CILOGER a engagé un chantier de mise en conformité avec cette directive, et sollicitera l'agrément correspondant auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) durant le second trimestre 2014.

Une disposition va impacter directement les SCPI, en mettant en place un nouvel acteur, le dépositaire, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion.

Cependant, dans la mesure où, à la date de la transposition en droit français de la Directive, le patrimoine de CILOGER HABITAT 2 est entièrement constitué et définitif, la nomination d'un dépositaire n'est pas obligatoire pour votre SCPI.

En marge de la Directive AIFM, plusieurs aménagements des règles de gestion des SCPI ont été introduits. Parmi ces mesures, et plus spécifiquement pour votre SCPI, citons notamment la possibilité de transmission par voie électronique des documents d'assemblée générale aux associés qui le souhaitent, la fixation à 3 ans de la durée des mandats des membres du Conseil de surveillance, la création d'une durée de validité d'un an pour les ordres de vente du marché secondaire...

Certaines de ces mesures nécessitant une modification des statuts, l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2013 est une assemblée mixte. Il vous appartient en effet, réunis en assemblée générale extraordinaire, de vous prononcer sur la modification des statuts de votre société pour les mettre en conformité avec la nouvelle réglementation en vigueur.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER

CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2013



- Année de création :	28 octobre 2010
- Terme statutaire :	3 novembre 2024
- Capitaux collectés :	153 115 800 €
- Valeur de réalisation :	139 011 392 € soit 544,73 € par part
- Nombre d'associés :	2 891
- Nombre de parts :	255 193
- Patrimoine	
en cours de constitution :	487 logements
- 369 logements en cours de construction	
- 118 logements livrés	
- Taux d'investissement des fonds collectés :	99,81 %

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	138 500 660	542,73
Valeur vénale / expertise	96 144 356	376,75
Valeur de réalisation	139 011 392	544,73
Valeur de reconstitution	156 238 137	612,24

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La politique d'investissement

CILOGER HABITAT 2 permet aux associés d'avoir accès à l'investissement locatif résidentiel labellisé Bâtiment Basse Consommation (BBC), pour un montant pouvant être inférieur à un investissement en direct, tout en bénéficiant des atouts propres à la SCPI : mutualisation du risque locatif et patrimonial et absence de préoccupations de gestion.

Le patrimoine de la société répond donc à la norme technique RT 2005 définie aux articles L.111-9 et R.111-20 du Code de la construction, et par l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux contenus et aux conditions d'obtention du label « haute performance énergétique ».

Le patrimoine est géographiquement diversifié, sur plusieurs sites et dans des marchés locaux distincts ainsi qu'en typologie de logements : appartements et/ou maisons de tailles diverses.

Acquisitions de l'exercice

Au cours du premier semestre de l'exercice, CILOGER HABITAT 2 a réalisé douze investissements labellisés BBC, en « vente en état futur d'achèvement », pour 55,55 millions d'euros. Ces acquisitions permettent à la SCPI de clôturer son programme d'investissements en parfaite cohérence avec le planning fiscal.

Franconville (95 - Zone A) : 7-13, Chaussée Jules César - Programme « Le Palladio »

Le programme sera édifié à Franconville (95 - Zone A Scellier), dans un quartier pavillonnaire calme, à 600 mètres du centre-ville de la commune du Plessis-Bouchard et de la gare permettant un accès direct à Paris.

Les investissements recherchés sont sélectionnés en fonction des perspectives du marché local (niveau de loyer, profil socio-économique des ménages : catégories professionnelles et revenu moyen) en vérifiant la profondeur du marché, c'est-à-dire sa capacité à absorber la nouvelle offre locative ; les perspectives de développement à moyen terme sont également envisagées (évolution démographique, taux de propriété).

Une attention particulière est également portée aux qualités architecturales, techniques et environnementales des immeubles, afin de favoriser au terme de la vie sociale de la société une revente des actifs dans les meilleures conditions.

Le projet, réalisé par la société DAVRIL et livrable en décembre 2014, prévoit la construction d'un bâtiment totalisant 66 logements.

La sélection de CILOGER HABITAT 2 porte sur 29 appartements (1 T1, 5 T2, 17 T3 et 6 T4), chacun avec parking, pour une surface habitable totale de 1 648 m².

Après négociation, le prix s'établit à 6 979 384 € TTC acte en mains. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 7 février 2013.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Ecully (69 - Zone B1) : 2, place du Pérollier - Programme « Les jardins du Césarée »

Le programme sera édifié dans un quartier pavillonnaire d'Ecully, commune prisée à 8 kilomètres du centre-ville de Lyon. Livrable en juin 2014 et réalisé par la société NACARAT, le projet prévoit la construction échelonnée de quatre bâtiments totalisant 82 logements.

La sélection de CILOGER HABITAT 2 porte sur 20 logements (8 T2, 6 T3, 5 T4 et 1 T5), chacun avec parking en sous-sol, pour une surface habitable totale de 1 330 m². Après négociation, le prix s'établit à 4 802 654 € TTC acte en mains. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 22 février 2013.

Ferney Voltaire (01 - Zone A) : avenue des Alpes - Programme « Terra Vinca »

Pour son dix-huitième investissement, CILOGER HABITAT 2 a choisi un programme de logements construit par la société VERCHERE IMMOBILIER, situé dans le Pays de Gex appelé aussi le Genevois français. Le village de Ferney Voltaire est très recherché par les frontaliers pour son lycée international et une importante zone commerciale, ainsi que par sa proximité avec Genève. En effet, la frontière suisse, toute proche, avec le CERN (centre d'étude et de recherche nucléaire) et ses chercheurs, auxquels s'ajoutent l'ensemble des frontaliers qui travaillent pour de nombreuses organisations internationales installées à Genève, représentent une demande importante en matière de location sur le territoire français. Livrable en janvier 2015, le projet prévoit la construction de cinq bâtiments en R+5. La sélection de CILOGER HABITAT 2 porte sur 22 appartements (7 T2, 8 T3 et 7 T4), livrés avec 27 parkings et bénéficiant tous d'un balcon ou terrasse, pour une surface habitable totale de 1 558 m².

Après négociation, le prix s'établit à 7 240 000 € TTC acte en mains. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 4 mars 2013.

Marseille 12^{ème} arrdt (13 - Zone B1) : 40, avenue Fernandel Programme « Domaine Saint-Julien »

Le programme, proposé par le promoteur SIFER et livrable en octobre 2014, sera édifié dans le 12^{ème} arrondissement de Marseille (13 - Zone B1 Scellier), au cœur du quartier Saint-Julien qui bénéficie d'une excellente notoriété en termes de qualité de vie. Il prévoit la construction de 2 bâtiments totalisant 34 appartements. La sélection de CILOGER HABITAT 2 porte sur 17 appartements (4 T2 / 10 T3 / 3 T4) et 22 parkings, pour une surface habitable totale de 1 031 m².

Après négociation, le prix s'établit à 4 022 772 € TTC acte en mains. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 9 avril 2013.

Montreuil (93 - Zone A bis) : 1-15, rue de Valmy - Programme « Les Patios du Faubourg »

Le programme, développé par SOGEPROM et livrable en mars 2015, sera édifié à Montreuil, quatrième commune d'Ile-de-France en termes d'habitants et limitrophe de Paris. Le métro et les quartiers commerçants, notamment le centre-ville de Vincennes, sont accessibles à pied, renforçant l'attractivité du site.

L'opération prévoit la construction de 3 bâtiments alignés, dont l'un totalisant 24 appartements et parkings a été intégralement acquis par CILOGER HABITAT 2 (4 T2 / 8 T3 / 10 T4 / 2 T5). Dans une optique de développement durable, ce bâtiment sera entièrement recouvert d'un bardage bois en mélèze.

Après négociation, le prix s'établit à 8 473 766 € TTC acte en mains, pour une surface habitable totale de 1 729 m². L'acte authentique d'acquisition a été signé le 23 mai 2013.

Paris 20^{ème} Arrdt (75 - Zone A bis) : 49, rue Villiers de l'Isle Adam - Programme « Les Hauts de Villiers »

CILOGER HABITAT 2 a signé le 29 mai 2013 l'acte authentique de sa troisième acquisition dans Paris. Le programme sera édifié rue Villiers de l'Isle Adam à Paris 20^{ème}, à proximité de commerces et des transports, dans l'arrondissement qui compte la population la plus jeune et le plus fort taux de PME.

Le projet, réalisé par le Groupe EDOUARD DENIS PROMOTION et livrable en septembre 2014, prévoit la construction d'un immeuble de 10 logements. La sélection de CILOGER HABITAT 2 porte sur 5 appartements (4T2 et 1 T3), pour une surface habitable totale de 256 m².

Après négociation, le prix s'établit à 1 944 612 € TTC acte en mains.

Eaubonne (95 - Zone A) : Sente des Perottes - Programme « Les Terrasses du Val Joli »

Le programme sera édifié à Aubonne, commune située à proximité de la forêt domaniale de Montmorency. Le projet, proposé par KAUFMAN AND BROAD et livrable en avril 2015, prévoit la construction de deux immeubles totalisant 55 logements, dans un quartier à dominante pavillonnaire, en bordure d'une clairière faisant partie d'un château.

La sélection de CILOGER HABITAT 2 porte sur 22 appartements et 28 parkings (dont trois doubles), pour une surface habitable totale de 1 274 m².

Après négociation, le prix s'établit à 5 095 720 € TTC acte en mains. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 31 mai 2013.

Aulnay-sous-Bois (93 - Zone A) : 7, avenue Jean Jaurès

Le programme, construit par la société PROVINI et livrable en juillet 2014, sera édifié dans un quartier recherché d'Aulnay-sous-Bois (93 - Zone A Scellier), à 500 mètres du centre-ville et de la gare. Il prévoit la construction d'un bâtiment totalisant 31 appartements.

LE PATRIMOINE IMMOBILIER



Située à 19 kilomètres de Paris, Aulnay-sous-Bois est la troisième ville de Seine-Saint-Denis (93) en termes de population.

La sélection de CILOGER HABITAT 2 porte sur 7 appartements (6 T2 / 1 T3) et 7 parkings.

Cet investissement fait suite à l'acquisition de 24 appartements réalisée en 2012 sur ce même site, ce qui permettra de détenir l'immeuble en pleine propriété. Après négociation, le prix s'établit à 1 420 000 € TTC acte en mains, pour une surface habitable totale de 332 m². L'acte authentique d'acquisition a été signé le 31 mai 2013.

Sartrouville (78 - Zone A) : 66, avenue Jean Jaurès - Programme « Résidence Uranie »

Le programme sera édifié à Sartrouville, dans la principale artère commerçante de la ville, à proximité immédiate de la gare SNCF et RER permettant un accès direct à Paris et à La Défense.

Le projet, développé par la société MDH et livrable en mars 2015, prévoit la construction de deux bâtiments et deux maisons totalisant 42 logements.

La sélection de CILOGER HABITAT 2 porte sur 20 appartements (1 T1, 9 T2 et 10 T3), chacun avec parking, pour une surface habitable totale de 1 065 m². Après négociation, le prix s'établit à 5 100 000 € TTC acte en mains. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 3 juin 2013.

Livry-Gargan (93 - Zone A) : 24/28, avenue Jean-Jacques Rousseau - Programme « Clos Liberty »

Le programme, livrable au premier trimestre 2014, sera édifié dans un quartier pavillonnaire de qualité et de logements collectifs récents, à 1 km de la gare RER permettant de rejoindre le centre de Paris en moins d'une demi-heure. Le projet, proposé par KAUFMAN AND BROAD, prévoit la construction de 2 immeubles totalisant 57 logements.

La sélection de CILOGER HABITAT 2 porte sur 6 appartements (6 T3) et 9 parkings, pour une surface habitable totale de 359 m².

Après négociation, le prix s'établit à 1 327 560 € TTC acte en mains. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 26 juin 2013.

Rosny-sous-Bois « Village » (93 - Zone A) : 313, rue Victor Hugo - Programme « Carré Victor Hugo »

Le programme, construit par la société BECARRE dans un quartier calme et arboré de Rosny-sous-Bois, bénéficie d'une desserte rapide pour rejoindre Paris. Livrable en septembre 2014, le projet prévoit la construction de 2 bâtiments totalisant 39 logements.

La sélection de CILOGER HABITAT 2 porte sur 4 appartements (2 T2 / 2T4) et 5 parkings, pour une surface habitable totale de 251 m².

Après négociation, le prix s'établit à 1 056 132 € TTC acte en mains. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 26 juin 2013.

Puteaux (92 - Zone A bis) : 16/26, boulevard Richard Wallace - Programme « Ellysée Wallace »

Le programme est situé dans le centre de Puteaux, au cœur de la plus puissante zone économique d'Europe. Puteaux est une commune très recherchée, à 3 km de Paris et desservie par de nombreux transports. Proposé par VINCI IMMOBILIER et livrable fin juillet 2014, le programme prévoit la construction de 114 logements sur 4 cages d'escaliers.

La sélection de CILOGER HABITAT 2 porte sur 18 appartements (3 T2 / 8 T3 / 7T4) et 22 parkings, pour une surface habitable totale de 1 284 m².

Après négociation, le prix s'établit à 8 090 000 € TTC acte en mains. L'acte authentique d'acquisition a été signé le 27 juin 2013.

Avec les investissements réalisés lors des deux précédents exercices, le patrimoine au 31 décembre 2013 est composé de 495 logements labellisés BBC localisés sur 27 sites, soit :

- 377 logements en cours de construction (364 appartements et 13 maisons) ;
- 118 appartements livrés ;
- 22 T1, 136 T2, 222 T3, 104 T4 et 11 T5.

Livraisons de l'exercice

Les premières livraisons de logements ont été effectuées durant le quatrième trimestre de l'exercice

Six programmes représentant 118 appartements ont été livrés, soit 24% du patrimoine acquis, dans de bonnes conditions et très peu de réserves.

- Issy-les-Moulineaux (92 - Zone A bis) : 14 appartements livrés le 2/10/2013
- Versailles (78 - Zone A bis) : 20 appartements livrés le 4/10/2013
- Maisons-Alfort (94 - Zone A bis) : 13 appartements livrés le 14/11/2013

- Tassin-la-Demi-Lune (69 - Zone B1) : 18 appartements livrés le 15/11/2013
- Paris (75011 - Zone A bis) : 10 appartements livrés le 18/11/2013
- Montreuil (93 - Zone A bis) : 43 appartements livrés le 18/12/2013

Le solde des logements acquis devrait être livré à hauteur de 101 logements au premier semestre 2014 (6 programmes), 153 logements au second semestre 2014 (9 programmes) et 123 logements au premier semestre 2015 (6 programmes).

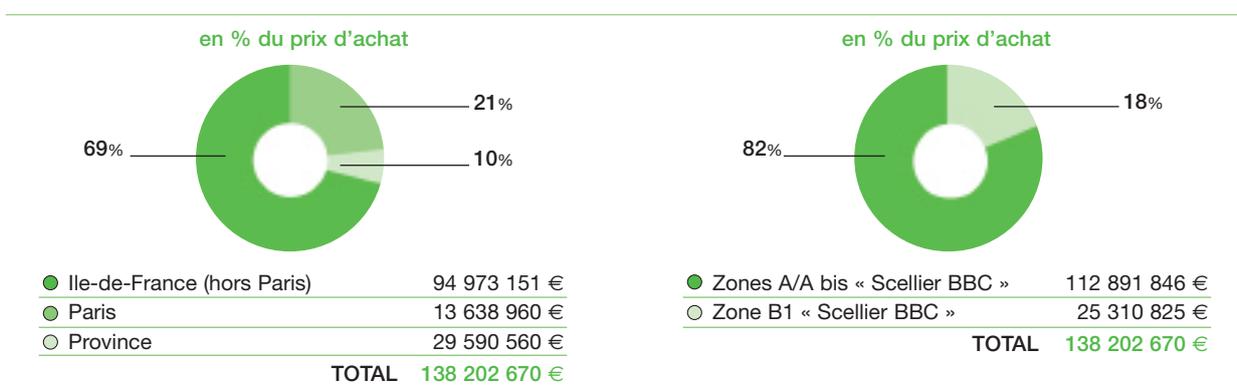


LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Répartition géographique du patrimoine

A l'issue des investissements en voie future d'achèvement réalisés durant les trois premiers exercices, 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 30 188 m², localisés à 69% en région parisienne, 5% à Paris et 26% en province.



L'emploi des fonds

En euros	Total au 31/12/2012	Durant l'année 2013	Total au 31/12/2013
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	- 28 281 131	- 67 352 494	- 95 633 625
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers ⁽¹⁾	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	110 184 549	- 67 352 494	42 832 055

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

CILOGER HABITAT 2 dispose, au 31 décembre 2013 d'un solde à investir de 42 832 055 euros. Cependant, compte tenu des décaissements à venir sur les investissements réalisés en VEFA, le solde réellement disponible est de l'ordre de 263 000 euros.

A cette même date, 99,81% 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

L'expert indépendant en charge de l'expertise obligatoire du patrimoine immobilier de CILOGER HABITAT 2 est la société FONCIER EXPERTISE, acceptée par l'Autorité des marchés financiers et désignée pour quatre ans par l'Assemblée générale constitutive du 28 octobre 2010.

Le patrimoine livré en 2013 a fait l'objet d'une première 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	95 633 625		
Valeur comptable nette	95 633 625		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	96 144 356		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	95 633 625	-	-
- Provisions pour grosses réparations	-	-	-
- Autres éléments d'actifs	42 867 035	42 867 035	42 867 035
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		96 144 356	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			98 422 236
- Commission de souscription théorique			14 948 865
TOTAL GLOBAL	138 500 660	139 011 392	156 238 137
NOMBRE DE PARTS	255 193	255 193	255 193
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	542,73	544,73	612,24

La valeur de reconstitution s'établit à 612,24 euros par part, supérieure de 2% au prix de souscription de

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

Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2013

	Prix de revient au 31/12/2013 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2013 en euros	Variation Expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2013 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2012 en euros	Variation hors droits 2013/2012 en %
Ile-de-France (hors Paris)	70 013 425	70 362 656	0,50	72 055 876	57 430 589	22,52
Paris	9 442 554	9 450 206	0,08	9 812 286	11 694 348	- 19,19
Province	16 177 646	16 331 494	0,95	16 554 074	13 522 022	20,78
TOTAUX	95 633 625	96 144 356	0,53	98 422 236	82 646 959	16,33

Les premières expertises réalisées sur les six programmes livrés en 2013 font ressortir une évaluation

à 36 740 000 euros, supérieure globalement de 1,4% à leur prix de revient.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La gestion immobilière

118 logements livrés au quatrième trimestre 2013, dont 36% à la fin du mois de décembre, ont donné lieu à la signature des premiers baux. Au 31 décembre 2013, 36% des logements livrés sont loués.

D'après l'observatoire Clameur, le taux de mobilité des locataires du secteur privé a poursuivi sa baisse en 2013. Le climat économique morose impacte la demande locative et les projets de déménagements. Au regard de l'activité ralentie sur le marché des investisseurs privés, en conséquence notamment de la faiblesse des dispositifs d'incitation et des incertitudes nées du nouvel encadrement des loyers, le niveau de l'offre ne devrait pas augmenter.

Les déséquilibres offre/demande perdureront ainsi dans certains marchés « sous-offreur » à l'image de Paris et quelques communes en 1^{ère} couronne francilienne.

Toujours d'après l'observatoire Clameur, après avoir enregistré une hausse de 2,2% en 2012, les loyers de marché (relocations, locations nouvelles) sont restés stables en 2013 avec une hausse limitée à 0,1%.

Dans cette conjoncture, les valeurs de location du patrimoine de CILOGER HABITAT 2 sont restées stables et conformes au prévisionnel.

118 logements ont été livrés durant le quatrième trimestre de l'exercice, dont 36% durant la deuxième quinzaine du mois de décembre. 42 baux ont été signés, dont 27 sont à effet sur l'exercice.

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 2013, le taux d'occupation physique s'élève à 65,32%, et le taux d'occupation financier est de 43,79%. Ces taux doivent cependant être relativisés en phase de livraison progressive du patrimoine.

Les loyers facturés sur l'exercice 2013 s'établissent à 17 850 euros.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, CILOGER opte pour chaque nouveau dossier de locataire, sauf cas exceptionnels, 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 2013, 8 baux en cours, représentant 8% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations provisionnées s'élèvent à 417 euros.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION



Lors de ce troisième exercice comptable, CILOGER HABITAT 2 a poursuivi la constitution de son patrimoine. La grande majorité des logements achetés étant à construire, les produits de l'activité immobilière sont encore peu significatifs. Parallèlement, les produits financiers diminuent fortement au fur et à mesure des paiements des acomptes sur les programmes.

Les capitaux en attente d'investissement ou de décaissement sont placés sur des instruments financiers sans risque. Les taux de rendement de ces supports sécurisés sont faibles, de l'ordre de 0,35% 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, et les logements livrés ont été progressivement sources de revenus fonciers au fur et à mesure de leur location. Les produits financiers sont ainsi passés de 1 481 270 en 2012 à 317 001 en 2013.

Le résultat de l'exercice s'établit à 212 987 euros contre 1 262 647 l'exercice précédent. Les produits de l'activité immobilière, inexistant en 2012, s'élèvent à 19 267 euros et représentent 6% de la totalité des produits de l'exercice.

En phase de livraison et de mise en location progressive du patrimoine, les produits locatifs et financiers réalisés sont distribués chaque trimestre. Le niveau de la distribution sera stabilisé lorsque cette phase sera achevée.

Le revenu brut trimestriel distribué par part en 2013 est de 0,60 euro. Au total, le revenu distribué en 2013 s'élève à 2,40 euros, dont 0,36 euro de revenus fonciers. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 0,83 euro, pour laquelle le report à nouveau a été sollicité à hauteur de 1,57 euro par part (65,4% du montant distribué).

Au 31 décembre 2013, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 34 980 euros, soit 0,14 euro par part.

CILOGER HABITAT 2 ne pourra reverser aux associés des revenus fonciers significatifs qu'après la livraison des immeubles acquis en l'état futur d'achèvement et leur location, soit en principe au titre du second semestre 2014.

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 ^{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

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

(2) Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché 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

(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

(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. 209 parts ont été échangées durant l'année pour un montant total de 84 065 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 « Robien recentré » consenti au premier acquéreur.

Les premiers échanges sur ce marché depuis la création de la SCPI ont été effectués lors de la confrontation du mois de mars.

Le prix d'exécution fixé lors de la confrontation de décembre s'établit à 362,38 euros (soit un prix acheteur de 400,00 euros), et enregistre une forte décote (- 33%) par rapport à la valeur de réalisation de la société.

Au 31 décembre 2013, 33 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

(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 2013

En euros

	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	36 229 269	36 740 000	-	-
Immobilisations en cours	59 404 356	59 404 356	28 281 131	28 281 131
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	95 633 625	96 144 356	28 281 131	28 281 131
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
Créances				
Locataires et créances rattachées	2 781	2 781	-	-
Autres créances	6 413	6 413	1 067 293	1 067 293
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	41 500 000	41 500 000	108 500 000	108 500 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	3 369 589	3 369 589	1 280 739	1 280 739
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 10 035	- 10 035	-	-
Dettes d'exploitation	- 2 001 712	- 2 001 712	- 229 028	- 229 028
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	42 867 035	42 867 035	110 619 005	110 619 005
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	138 500 660		138 900 136	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		139 011 392		138 900 136



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes

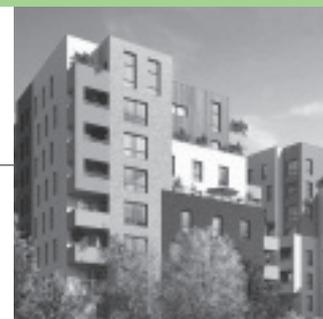
La variation des capitaux propres au 31 décembre 2013

En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2013	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2013
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	-	-	-	-
Ecarts 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	685 799	- 251 343	-	434 456
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	212 987	212 987
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 612 463	- 612 463
Résultat de l'exercice précédent	1 262 647	- 1 262 647	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 1 513 990	1 513 990	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	138 900 136	-	- 399 476	138 500 660

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2014

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE



Les comptes

Compte de résultat au 31 décembre 2013

Produits

En euros	31/12/2013		31/12/2012	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Produits de l'activité immobilière		19 267		-
Produits de l'activité immobilière	19 267		-	
- Loyers	17 850		-	
- Charges facturées	1 417		-	
Produits des activités annexes	-		-	
Autres produits d'exploitation		0		1
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		1	
Produits financiers		317 001		1 481 270
Produits exceptionnels		-		-
TOTAL DES PRODUITS		336 268		1 481 271
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		336 268		1 481 271

Charges

En euros	31/12/2013		31/12/2012	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Charges immobilières		34 366		-
- Charges ayant leur contrepartie en produits	1 417		-	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	-		-	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	32 949		-	
Charges d'exploitation		88 915		218 624
- Rémunération de la société de gestion	48 600		200 346	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	40 315		18 279	
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		123 281		218 624
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		212 987		1 262 647
TOTAL GÉNÉRAL		336 268		1 481 271



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 31 décembre 2013, CILOGER HABITAT 2 a acquis douze immeubles en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) situés à Franconville (95), Ecully (69), Ferney-Voltaire (01), Marseille (13), Montreuil (93), Paris 20^{ème} (75), Eaubonne (95), Aulnay-sous-Bois (93), Sartrouville (78), Livry-Gargan (93), Rosny-sous-Bois (93), Puteaux (92).

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.

A compter du 1^{er} janvier 2013, la commission d'arbitrage versée à l'occasion de la cession d'un immeuble est directement imputée sur la plus ou moins-value de cession immobilière comptabilisée.

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 11,96% 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 locative », 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

Engagements hors bilan : le solde des acomptes à verser sur les opérations de VEFA s'établit à 42 569 045 euros.

Variation de l'actif immobilisé

En euros	Cumul brut au 31/12/2012	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2013
- Terrains et constructions	-	1 806 078	-	34 423 191	36 229 269
- Agencements et installations	-	-	-	-	-
- Immobilisations en cours	28 281 131	65 546 416	-	- 34 423 191	59 404 356
TOTAL actif immobilisé	28 281 131	67 352 494	-	-	95 633 625

Récapitulatif des placements immobiliers

En euros	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Habitations	36 229 269	36 740 000	-	-
TOTAL	36 229 269	36 740 000	-	-
Immobilisations en cours				
- Habitations	59 404 356	59 404 356	28 281 131	28 281 131
TOTAL	59 404 356	59 404 356	28 281 131	28 281 131
TOTAL GÉNÉRAL	95 633 625	96 144 356	28 281 131	28 281 131

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



Liste des immobilisations au 31 décembre 2013

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 2013	Prix de revient 2012	Estimation hors droits au 31/12/2013	Estimation droits inclus au 31/12/2013
Tassin-La-Demi-Lune (69) 20, promenade des Tuileries	PR - B1	Ap	1 060	18	15/09/2011	Nov. 2013	3 436 152	3 436 152	-	3 436 152	2 919 640	3 590 000	3 812 580
Montreuil (93) 85/87, rue Marceau	IDF - A bis	Ap	2 511	43	14/12/2011	Déc. 2013	11 638 000	11 638 000		11 638 000	5 237 100	12 000 000	12 744 000
Paris (75011) 127/129, rue du Chemin Vert	P - A bis	Ap	655	10	27/04/2012	Oct. 2013	5 832 348	5 832 348		5 832 348	3 207 791	5 840 000	6 202 080
Issy-les-Moulineaux (92) 2/4, chemin de Bretagne	IDF - A bis	Ap	791	14	21/05/2012	Oct. 2013	5 514 825	5 514 825		5 514 825	3 033 154	5 530 000	5 872 860
Maison-Alfort (94) 192, avenue de la République	IDF - A bis	Ap	671	13	05/06/2012	Déc. 2013	3 590 538	3 590 538		3 590 538	1 795 269	3 550 000	3 770 100
Versailles (78) 52, avenue de Villeneuve l'Etang	IDF - A bis	Ap	1 039	20	12/07/2012	Déc. 2013	6 217 406	6 217 406		6 217 406	3 419 573	6 230 000	6 616 260
TOTAL IMMOBILISATIONS			6 727	118			36 229 269	36 229 269	-	36 229 269	19 612 527	36 740 000	39 017 880
Bois-Colombes (92) 1/7, rue Hoche	IDF - A bis	Ap	687	10	14/12/2011	Avril 2014	3 844 768	2 306 861		2 306 861	2 114 622	2 306 861	2 306 681
Villiers-sur-Marne (94) 5, chemin des Hautes Noués	IDF - A	Ap	1 726	37	28/06/2012	Avril 2014	5 956 080	5 360 472		5 360 472	893 412	5 360 472	5 360 472
Aulnay-sous-Bois (93) 7, avenue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	1 357	24	30/07/2012	Juill. 2014	5 835 186	4 668 149		4 668 149	1 750 556	4 668 149	4 668 149
Claye-Souilly (77) 14, rue de Paris	IDF - B1	M	908	10	20/09/2012	Juin 2014	2 960 265	2 072 186		2 072 186	592 053	2 072 186	2 072 186
Rosny-sous-Bois (93) 313, rue Victor Hugo	IDF - A	Ap	1 247	18	18/10/2012	Mai 2014	5 362 143			4 289 714	1 608 643	4 289 714	4 289 714
Paris (75019) 33, rue des Ardennes 32, rue de Thionville	P - A bis	Ap	726	10	15/11/2012	Avril 2015	5 862 000	2 637 900		2 637 900	879 300	2 637 900	2 637 900
Franconville (95) 25, rue des Marais	IDF - A	Ap	1 648	27	13/12/2012	Sept. 2014	6 511 378	4 557 964		4 557 964	325 569	4 557 964	4 557 964
Marseille (13) 23, rue Beau	PR - B1	Ap	1 271	22	14/12/2012	Déc. 2014	4 461 982	2 230 991		2 230 991	223 099	2 230 991	2 230 991
Toulouse (31) 12/16, rue du Chant du Merle	PR - B1	Ap-M	1 584	25	14/12/2012	Févr. 2015	5 627 000	876 133		876 133	281 350	876 133	876 133
Franconville (95) 7/13, chaussée Jules César	IDF - A	Ap	1 837	29	07/02/2013	Déc. 2014	6 979 384	3 838 661		3 838 661		3 838 661	3 838 661
Ecully (69) 2, place du Pérollier	PR - B1	Ap	1 330	20	22/02/2013	Juin 2014	4 802 654	3 842 123		3 842 123		3 842 123	3 842 123
Ferney-Voltaire (01) Avenue des Alpes	PR - A	Ap	1 558	22	04/03/2013	Janv. 2015	7 240 000	3 982 000		3 982 000		3 982 000	3 982 000
Marseille (13) 40, avenue Fernandel	PR - B1	Ap	1 031	17	09/04/2013	Oct. 2014	4 022 772	1 810 247		1 810 247		1 810 247	1 810 247
Montreuil (93) 1/15, rue de Valmy	IDF - A bis	Ap	1 729	24	23/05/2013	Mars 2015	8 473 766	3 813 195		3 813 195		3 813 195	3 813 195

(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

Liste des immobilisations au 31 décembre 2013

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 doits	Travaux	Prix de revient 2013	Prix de revient 2012	Estimation hors droits au 31/12/2013	Estimation droits inclus au 31/12/2013
Paris (75020) 49, rue Villiers de l'Isle Adam	P - A bis	Ap	256	5	29/05/2013	Sept. 2014	1 944 612	972 306		972 306		972 306	972 306
Aulnay-sous-Bois (93) 7, avenue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	332	7	31/05/2013	Juill. 2014	1 420 000	994 000		994 000		994 000	994 000
Eaubonne (95) Sente des Perrottes	IDF - A	Ap	1 274	22	31/05/2013	Avril 2015	5 095 720	1 783 502		1 783 502		1 783 502	1 783 502
Sartrouville (78) 66, avenue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	1 065	20	03/06/2013	Mars 2015	5 100 000	1 530 000		1 530 000		1 530 000	1 530 000
Livry-Gargan (93) 24/28, av. Jean-Jacques Rousseau	IDF - A	Ap	359	6	26/06/2013	Mars 2014	1 327 560	1 128 426		1 128 426		1 128 426	1 128 426
Rosny-sous-Bois (93) 313, rue Victor Hugo	IDF - A	Ap	251	4	26/06/2013	Sept. 2014	1 056 132	686 486		686 486		686 486	686 486
Puteaux (92) 16/26, boulevard Richard Wallace	IDF - A bis	Ap	1 284	18	27/06/2013	Juill. 2014	8 090 000	6 023 040		6 023 040		6 023 040	6 023 040
TOTAL HABITATIONS - EN COURS			23 460	377			101 973 402	59 404 356		59 404 356	8 668 604	59 404 356	59 404 356
TOTAL GÉNÉRAL			30 188	495			138 202 670	95 633 625	0	95 613 625	28 281 131	96 144 356	98 422 236

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

A - A bis - B1 : Zones Scellier

Détail des créances

En euros	Exercice 31/12/2013	Exercice 31/12/2012
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	-	-
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	2 781	-
- Créances fiscales	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	6 413	-
- Autres créances (souscriptions en cours d'encaissement)	-	-
- Autres créances	-	1 067 293
TOTAL GÉNÉRAL	9 194	1 067 293

Détail des dettes

En euros	Exercice 31/12/2013	Exercice 31/12/2012
Dettes		
- Dettes financières	10 035	-
- Dettes fournisseurs	38 108	36 949
- Dettes sur immobilisations	1 806 078	-
- Autres dettes d'exploitation	15 006	-
- Dettes aux associés	141 922	192 079
- Dettes fiscales	598	-
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	2 011 747	229 028

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



Variation des provisions

En euros	Cumul brut au 31/12/2012	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2013
- Dépréciation des créances	-	-	-	-	-
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	-	-	-	-	-

Ventilation charges immobilières non récupérables

En euros	2013	2012
- Impôts et taxes non récupérables	-	-
- Solde de charges de redevances	-	-
- Charges sur locaux vacants	13 588	-
- Travaux de remise en état	-	-
- Charges non récupérables	19 360	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	32 949	-

Ventilation charges immobilières récupérables

En euros	2013	2012
- Impôts et taxes diverses	-	-
- Charges immobilières refacturables	1 417	-
- Autres charges refacturables	-	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 417	-

Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation

En euros	2013	2012
- Honoraires Commissaires aux comptes	10 292	11 751
- Honoraires Experts immobiliers	4 000	-
- Honoraires de commercialisation	18 602	-
- Assurance garantie locative	417	-
- Cotisation AMF	1 500	1 500
- Autres frais	5 505	5 027
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	40 315	18 279



LES AUTRES INFORMATIONS

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

En euros

	2010/2011		2012		2013	
	€ 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%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	2,96	4,91%	5,80	100,00%	1,24	94,67%
Produits divers	57,41	95,09%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL DES PRODUITS	60,37	100,00%	5,80	100,00%	1,31	100,00%
Charges						
Commission de gestion	0,22	0,36%	0,79	13,53%	0,19	14,51%
Autres frais de gestion	57,47	95,19%	0,07	1,23%	0,16	12,04%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	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%
Sous-total charges externes	57,68	95,55%	0,86	14,76%	0,48	36,39%
Provisions nettes pour travaux	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%
Sous-total charges internes	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%
RÉSULTAT	2,69	4,45%	4,95	85,24%	0,83	63,61%
Variation report à nouveau	2,69	4,45%	- 0,98	- 16,97%	- 1,57	- 119,30%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00%	7,50	129,21%	2,40	182,91%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00%	3,34	57,54%	1,80	137,18%

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER



La gestion 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.

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 contrôle 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**, réalisé par les personnes assurant les fonctions opérationnelles. Il s'agit d'un autocontrôle ou d'une personne dédiée à ce type de contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI. Celui-ci 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 troisième rapport sur la gestion de la SCPI CILOGER HABITAT 2.

Depuis le début de l'exercice 2013, le Conseil de surveillance s'est réuni trois fois afin d'examiner l'activité de la société, les investissements en cours 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.

• Investissements et livraisons

Le Conseil de surveillance a été particulièrement attentif aux dossiers d'investissements qui lui ont été présentés et au respect de la politique d'investissement explicitée dans la note d'information de la SCPI.

Douze acquisitions, en l'état futur d'achèvement et labellisées « Bâtiment Basse Consommation », ont été réalisées en 2013, pour un montant total de 55,5 millions d'euros représentant 190 appartements.

Elles clôturent, dans les temps réglementaires et fiscaux, la constitution du patrimoine de la SCPI qui totalise :

- 495 logements (472 appartements et 23 maisons), se décomposant en 22 T1, 136 T2, 222 T3, 104 T4, et 11 T5 (soit 72% de logements de 2 ou 3 pièces) ;
- 30 188 m², sur vingt-sept sites géographiques distincts comprenant entre 4 et 43 logements (18 en moyenne) ;
- un montant total investi de 138,2 M€, avec des investissements unitaires par site variant entre 1,06 M€ et 11,6 M€, répartis à hauteur de 82% en zones A et A bis, et 18% en zone B1 (zones « Scellier »).

Parallèlement, six programmes représentant 118 appartements, soit un peu moins du quart des logements que comptera notre SCPI, ont été livrés.

• Gestion immobilière

Des revenus fonciers ont été perçus suite à la livraison de six programmes. Ces revenus sont cependant encore globalement peu significatifs, compte tenu des dates de livraisons, moins de trois mois avant la fin de l'année dont près de 40% durant les quinze derniers jours de décembre.

Nonobstant, au 31 décembre 2013, sur les 118 appartements livrés, CILOGER HABITAT 2 a signé 42 baux, dont 27 à effet sur 2013.

Par ailleurs, le recours au système d'assurance « loyers impayés » dite Garantie des Loyers Impayés (GLI) a été appliqué. A la fin de l'année, ce dispositif couvre ainsi 8 dossiers locataires.

• Résultat de l'exercice et distribution

Pour son troisième exercice social, CILOGER HABITAT 2 dégage un bénéfice de 212 987 euros, soit 0,83 euros par part, encore très fortement constitué de produits financiers.

Le revenu distribué en 2013 s'élève à 2,40 euros. Compte tenu de la phase dans laquelle se trouve notre SCPI, 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, un prélèvement sur le report à nouveau (réserves) de 1,57 euro par part a été effectué.

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 succéderont (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.





• Renouvellement de l'expert immobilier

Le Conseil de surveillance approuve la proposition de la société de gestion de renouveler la société FONCIER EXPERTISE en qualité d'expert immobilier, après réalisation d'un appel d'offres. Son mandat, d'une durée de cinq exercices sociaux viendra à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

• Renouvellement du Conseil de Surveillance

Lors de l'assemblée générale annuelle, vous devrez pour la première fois renouveler en totalité le Conseil de surveillance de votre SCPI.

En effet, après une première période de trois exercices, durant laquelle CILOGER HABITAT 2 a collecté des capitaux et 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. C'est pourquoi les membres du Conseil de surveillance actuel ne se représenteront pas à l'élection qui aura lieu lors de l'assemblée générale, sauf si le nombre de candidatures nouvelles s'avérait être insuffisant.

Aux termes de l'article 18 des statuts de CILOGER HABITAT 2, le Conseil de surveillance doit être composé de sept membres au moins et de douze au plus. Nous avons estimé, avec la société de gestion, qu'un conseil composé de huit membres est en adéquation avec la taille de votre SCPI. Seront donc élus au Conseil de surveillance les huit associés candidats qui obtiendront le plus grand nombre de voix.

Nous attirons votre attention sur le fait que lors du vote relatif à la nomination du Conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance. Il n'est donc pas possible, pour cette décision, de donner pouvoir.

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

Le Président du Conseil de surveillance
de CILOGER HABITAT 2

LA BANQUE POSTALE ASSET MANAGEMENT
représentée par Monsieur Michel AGOU



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 2013, 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 28 octobre 2010. 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 13 avril 2014

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Laure SILVESTRE-SIAZ



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 monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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 de 10% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2013, cette commission s'élève à 48 600 euros ;
- une commission de souscription de 8% hors taxes du prix d'émission des parts.

Aucune commission n'a été comptabilisée au titre de l'exercice 2013.

Neuilly-sur-Seine, le 13 avril 2014

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Laure SILVESTRE-SIAZ



LES RÉOLUTIONS

Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 16 juin 2014

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 2013 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 2013 à :

- valeur comptable : 138 500 660 euros, soit 542,73 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 139 011 392 euros, soit 544,73 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 156 238 137 euros, soit 612,24 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 212 987,36 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 434 456,06 euros, forme un revenu distribuable de 647 443,42 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 612 463,20 euros,
- au report à nouveau, une somme de 34 980,22 euros.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale décide que seront élus au Conseil de surveillance les huit associés candidats, parmi la liste ci-dessous, ayant recueilli le plus grand nombre de voix. Conformément aux dispositions légales et statutaires, les fonctions des membres du Conseil de surveillance ainsi désignés prendront fin lors de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Associés faisant acte de candidature :

- **Monsieur Jean-Luc BRONSART**, propriétaire de 36 parts, demeurant à Saint-Brévin-Les-Pins (44), né en 1955, Retraité de la Fonction publique hospitalière - Membre et Président de Conseils de surveillance d'autres SCPI.

- **Monsieur Jean-Pierre BARBELIN**, propriétaire de 13 parts, demeurant à Chaumont (52), né en 1956, Directeur Général d'un O.P.H. (Office Public de l'Habitat).
- **Monsieur Bernard GOMEZ RUIZ**, propriétaire de 114 parts, demeurant à Créteil (94), né en 1960, Contrôleur interne au sein de la Caisse des dépôts.
- **Monsieur Serge BLANC**, propriétaire de 5 parts, demeurant à Versailles (78), né en 1950, cadre d'un établissement bancaire.
- **Monsieur Eric FREUDENREICH**, propriétaire de 1 part, demeurant à Neuilly-sur-Seine (92), né en 1971, Cadre financier dans un groupe du CAC 40.
- **Monsieur Stéphane CUBER**, propriétaire de 75 parts, demeurant à Lauwin-Planque (59), né en 1979, Agent Général d'assurances Allianz.
- **Monsieur Georges PUIPIER**, propriétaire de 20 parts, demeurant à Saint-Etienne (42), né en 1947, retraité d'un groupe bancaire.
- **Monsieur Christian BOUTHIE**, propriétaire de 5 parts, demeurant à Gourdon (46), né en 1949, Vétérinaire libéral retraité - Membre et Président de Conseils de surveillance d'autres SCPI.

Sixième résolution

Le mandat de l'expert externe en évaluation arrivant à échéance, l'Assemblée générale renouvelle la société FONCIER EXPERTISE en qualité d'expert externe en évaluation chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI.

Conformément aux dispositions légales, l'évaluateur immobilier est nommé pour une période de cinq exercices sociaux. Son mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

Septième 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 10/07/2007
Siège social et bureaux : 43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS
Téléphone : 01 56 88 91 92 - www.ciloger.fr

Signatory of
 **PRI** Principles for
Responsible
Investment

