



Analyse : 1^{er} octobre au 31 décembre 2011

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 31/12/2011

2 877 associés
255 193 parts

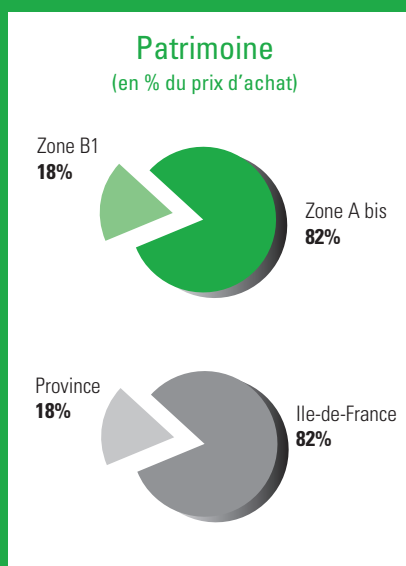
Capitalisation :
153 115 800 €
(au prix de souscription)

Clôture de l'augmentation
de capital :
31/12/2011

Réduction d'impôt "Scellier" BBC
souscription 2010 :
150 €/part répartie sur 9 ans

Réduction d'impôt "Scellier" BBC
souscription 2011 :
132 €/part répartie sur 9 ans

Patrimoine en cours de constitution :
■ 71 logements en cours
de construction



Société de gestion

CILOGER

Pour tous renseignements :

M. Didier DEGRAEVE - CILOGER

147 boulevard Haussmann – 75008 PARIS

Tél : 01 56 88 91 92 – Fax : 01 56 88 92 22

www.ciloger.fr

CILOGER a reçu l'agrément de l'Autorité des marchés financiers
n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place
par CILOGER est consultable sur son site internet.

Mesdames, Messieurs,

Si les chiffres annuels définitifs ne sont pas encore disponibles, il semble d'ores et déjà que 2011 constitue un bon crû pour le logement neuf en France, avec une progression de l'ordre de 20% des mises en chantier : autour de 370 000 logements contre 310 000 en 2010. Le nombre de permis de construire a, quant à lui, augmenté en 2011 de 17 %, ce qui représente 455 500 logements à venir. La diminution annoncée de l'avantage fiscal Scellier a entraîné à l'automne un repli des ventes : la Fédération des Promoteurs Immobiliers prévoit ainsi moins de 100 000 ventes en 2011 contre 115 000 en 2010. Cette diminution substantielle de l'incitation fiscale, la raréfaction des acquéreurs très motivés par la défiscalisation et l'attentisme pré-électoral devraient affecter en 2012 la dynamique des transactions du logement neuf. Même si personne ne prévoit un effondrement des prix, en dehors de Paris, de ses banlieues recherchées et des cœurs de ville des grandes métropoles régionales, une baisse des prix de 5% à 10% est vraisemblable car l'écoulement des stocks sera plus long. Toutefois depuis 2008, les promoteurs sont très réactifs : contraints par les banques, ils ajustent les mises en chantier à la demande. Dans ce contexte, l'investissement par le biais du support SCPI, où la société de gestion reste très attentive et réactive à l'évolution du marché afin d'acquérir au mieux les logements qui constitueront le patrimoine, tout en assurant une mutualisation des risques, demeure un atout supplémentaire.

Il est par ailleurs 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.

Conformément aux dispositions de la note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers, la deuxième et dernière augmentation de capital de CILOGER HABITAT 2, ouverte le 1^{er} septembre 2011, a été clôturée le 31 décembre 2011, et la SCPI est définitivement fermée à la souscription.

Cette seconde tranche a été souscrite à hauteur de 93,1 M€, portant ainsi le total collecté à un cumul d'un peu plus de 153 M€.

Parallèlement, durant le dernier trimestre de l'année, CILOGER HABITAT 2 a concrétisé ses deuxième et troisième investissements en état futur d'achèvement (VEFA), labellisés BBC, pour des montants respectifs de 11,6 M€ et 3,8 M€.

Le premier est composé d'une sélection de 43 logements et 49 parkings à Montreuil (93 - Zone A bis « Scellier »), quatrième commune d'Ile-de-France en termes d'habitants et limitrophe de Paris. Le programme développera près de 200 logements sur quatre bâtiments livrables en décembre 2013. Le métro, le RER, ainsi que les centres-villes de Saint-Mandé et Vincennes sont accessibles à pied, renforçant l'attractivité du site.

Le second porte sur une sélection de 10 logements et 12 parkings, situés à Bois-Colombes (92 - Zone A bis « Scellier »), commune réputée pour sa qualité de vie, à seulement 9 km du centre de Paris. Le programme, livrable en mars 2014, est constitué d'un bâtiment de 65 logements. Il sera édifié à proximité de la rue commerçante de la ville.

Avec la première acquisition déjà réalisée, la SCPI CILOGER HABITAT 2 compte ainsi 71 logements, pour un montant total investi de l'ordre de 19 M€, à 82% en zone A bis.

Par ailleurs, six programmes, situés majoritairement en région parisienne, sont affectés pour un montant avoisinant 37 M€. Tous les logements qui constitueront le patrimoine de CILOGER HABITAT 2 sont sélectionnés au regard des normes édictées en matière environnementale et bénéficient du label BBC.

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 22% pour les souscriptions réalisées en 2011. Rappelons à cet égard que les souscriptions de parts de CILOGER HABITAT 2 effectuées en 2011 bénéficient du taux de réduction de 22%, même si les investissements correspondants sont réalisés au-delà de 2011, votre SCPI disposant pour investir d'un délai de dix-huit mois après la clôture de la dernière augmentation de capital.

Enfin, pour 2012, deuxième année d'existence de CILOGER HABITAT 2, permettez nous de vous adresser au nom de CILOGER, tous nos vœux de bonheur, santé et prospérité pour vous et tous ceux qui vous sont chers.



Evolution du capital

Evolution du capital	31/12/2010	31/03/2011	30/06/2011	30/09/2011	31/12/2011
Nombre d'associés	654	807	1 100	1 355	2 877
Nombre de parts	59 486	69 384	92 545	116 901	255 193
Emission de parts nouvelles au cours du trimestre	59 486	9 898	23 161	24 356	138 292
Capital social en euros	29 743 000	34 692 000	46 272 500	58 450 500	127 596 500
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	35 691 600	41 630 400	55 527 000	70 140 600	153 115 800

Evolution du patrimoine

Acquisitions (label BBC)

- Montreuil (93 - Zone A bis) : 91, rue Marceau
43 appartements pour 11,6 M€ (14/12/2011) : 15 T2, 18 T3, 8 T4 et 2 T5 - 2 518 m²
- Bois-Colombes (92 - Zone A bis) : 1 à 7, rue Hoche
10 appartements pour 3,8 M€ (14/12/2011) : 2 T2, 4 T3, 3 T4 et 1 T5 - 687 m²



Bois-Colombes (92)
« Mosaik »

Revenus

Il est rappelé que pendant la phase de constitution du patrimoine, les revenus de la SCPI sont constitués des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement. La trésorerie disponible est entièrement placée en certificats de dépôts sécurisés émis par de grandes banques françaises. Les taux de rendement de ces supports, bien qu'en progression sur l'année 2011, passant de 1% à 1,75% en fin de 4^{ème} trimestre, demeurent modérés. La première distribution de revenu n'est pas envisagée avant l'année 2012. Par ailleurs, en principe, la SCPI commencera à percevoir des loyers et donc à distribuer des revenus fonciers au plus tôt au titre du premier semestre 2014.

Fiscalité

Modalités de la réduction d'impôt

Chaque associé a la faculté de bénéficier d'une réduction d'impôt dès lors qu'il exerce une option irrévocable lors du dépôt de sa déclaration de revenus de l'année de souscription (dispositif "Scellier" label BBC).

Le montant de la souscription pris en compte pour la détermination de la réduction d'impôt ne peut excéder pour un même associé et une même année d'imposition la somme de 300 000 €.

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 25% pour les souscriptions réalisées en 2010 et à 22% pour les souscriptions réalisées en 2011, calculée sur 100% du montant total de la souscription, et répartie sur neuf années à raison d'un neuvième chaque année. Elle est imputée pour la première fois sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle la souscription a été effectuée.

Loi de finances 2012 et changements au 1^{er} janvier 2012

Le taux d'imposition sur les revenus financiers réalisés par votre SCPI passe de 19% à 24% à compter du 1^{er} janvier 2012. Le prélèvement libératoire forfaitaire s'établit donc désormais à 37,5% (24% d'impôt + 13,50% de prélèvements sociaux).

Rappelons que si vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers, vous disposez de la faculté de modifier votre choix en nous adressant votre demande par courrier avant le 31 mars de chaque année. Le choix retenu pour l'année ne peut être modifié en cours d'exercice. Si vous n'avez pas opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire, CILOGER procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux (13,50%). Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

Déclaration des revenus 2011 et ISF

CILOGER vous adressera fin mars 2012 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale :

- imprimé fiscal unique en double exemplaire,
- engagement de conservation des parts en double exemplaire (souscriptions 2011 seulement),
- attestation annuelle établie par CILOGER, en double exemplaire,
- annexe explicative.

Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être la valeur de réalisation au 31/12/2011, qui vous sera communiquée dans le prochain bulletin trimestriel.

Marché des parts

Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période sera plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI.

Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription, et entraîne de ce fait la majoration de l'impôt sur le revenu de l'année de la rupture de l'intégralité des réductions d'impôt antérieurement obtenues.

Par ailleurs, votre investissement doit être effectué dans une optique de détention de long terme, et si possible conservé jusqu'au terme statutaire de la Société pour en obtenir le meilleur rendement. Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information de CILOGER HABITAT 2.

Au 31 décembre 2011, aucune transaction n'a eu lieu sur le marché secondaire organisé et aucune part n'a été échangée de gré à gré.

CILOGER et la directive européenne « Marchés d'Instruments Financiers » MIF

CILOGER a choisi de classer l'ensemble des associés de CILOGER HABITAT 2 en « client non professionnel ».

La politique relative à la directive européenne « MIF » et la politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par CILOGER sont consultables sur son site internet (www.ciloger.fr).

