



SCPI
DE LOGEMENTS
DE TYPE
« SCELLIER BBC »

RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2016



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
Directeur financier : Monsieur Philippe SILVA

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Robert WILKINSON
Vice-président : Monsieur Raphaël BRAULT
Membres du Conseil :
Madame Mireille CHETIOUI
Monsieur Serge BATAILLIE

SCPI CILOGER HABITAT 2

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Jean-Luc BRONSART
Vice-président : Monsieur Christian BOUTHIE
Membres du Conseil :
Monsieur Jean-Pierre BARBELIN Monsieur Eric FREUDENREICH
Monsieur Serge BLANC Monsieur Bernard GOMEZ RUIZ
Monsieur Stéphane CUBER Monsieur Georges 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		ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER	
Éditorial	page 1		
Chiffres clés	page 3		page 18
Le patrimoine immobilier	page 3	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	page 19
Les résultats et la distribution	page 7		
Le marché des parts	page 8	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE		Le rapport sur les comptes annuels	page 21
Les comptes	page 10	Le rapport spécial	page 22
L'annexe aux comptes annuels	page 13	LES RÉOLUTIONS	page 23
LES AUTRES INFORMATIONS			
L'évolution par part des résultats financiers	page 17		



ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes du sixième exercice social de CILOGER HABITAT 2, qui s'est clos le 31 décembre 2016.

- En 2016 un volume de ventes exceptionnel dans l'ancien a permis d'atteindre un record à 845 000 logements, avec une progression annuelle de l'ordre de 8% de ménages acquéreurs.

Une nette amélioration du moral des ménages depuis l'été 2016 (+ 5 points environ) et un environnement de taux au plus bas, 1,34% en moyenne au quatrième trimestre toutes durées confondues, ont permis des achats sur des temps d'emprunts longs et pour des surfaces plus importantes (près de 20 ans et 85 mètres carrés en moyenne). La remontée des taux d'intérêts de crédits immobiliers en fin d'année, certes très modérée, n'a pas freiné les décisions d'achats mais les a plutôt accéléré par crainte d'une remontée plus accentuée.

Par ailleurs la part des primo-accédants, en constante progression depuis 2012, a représenté pour la première fois 40% des ventes.

L'évolution des prix se limite à +1,7% par rapport à 2015 mais reste très contrastée entre des grandes villes dynamiques et des régions où une légère baisse reste durable. En Ile-de-France la hausse du prix des appartements se concentre à Paris mais impacte aussi la petite (+ 4,5%) et grande couronne (+ 4%), seule la Seine-Saint-Denis étant en baisse dans la région (- 3%).

La hausse de l'activité touche aussi le neuf, avec des réservations de logements en augmentation de 21% en 2016 après 16% en 2015, qui atteint son plus haut niveau depuis 2010 avec près de 150 000 logements.

Cette tendance est alimentée par les achats des investisseurs dans le cadre du dispositif fiscal dit « Pinel » avec 60 000 logements vendus, des taux d'emprunts extrêmement bas et donc attractifs, et le dispositif du prêt à taux zéro.

Cette hausse de l'activité, observable également sur ventes de maisons individuelles jusque-là en berne (+ 18%), s'accompagne d'une augmentation moyenne des prix de 2,5% (2,2% pour l'Ile-de-France et 1,8% pour la province). 369 500 nouveaux logements ont été mis en chantier dans l'année. Ce chiffre est toujours loin de l'objectif affiché de 500 000, mais il représente près de 10% de plus qu'en 2015, dont 72 300 en Ile-de-France.

Pour 2017, les incertitudes liées au contexte économique général, à la remontée des taux d'intérêts directeurs, aux élections de l'année et à leurs éventuelles implications fiscales rendent difficile une évaluation précise. Néanmoins un tout début d'année très dynamique, soutenu par des taux qui restent malgré tout bas, laisse prévoir un premier semestre positif puisque adossé à de nombreuses finalisations de transactions et envisager une année stable par rapport à 2016.

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

- Selon l'observatoire Clameur, avec un taux de mobilité des locataires proche de 30% en 2016, l'activité du marché locatif privé s'est repliée, après une année 2015 de forte reprise (+ 12%). Toutefois, un tel taux de mobilité revient à dire que près d'un appartement sur trois aurait changé d'occupant.

Cette mobilité est alimentée par la démographie, par un meilleur moral des ménages, qui envisagent à nouveau de déménager, et par le dynamisme de l'accession à la propriété qui libère des logements à louer.

Après une année de contraction (- 1,1% en 2015), les loyers sont repartis à la hausse en 2016 (+ 1%). Cela étant, depuis 2013, la hausse des loyers de marché (+ 0,4% en moyenne) est systématiquement inférieure à l'inflation (+ 0,6% en moyenne).





ÉDITORIAL

• Avec une collecte nette de 5,6 Mds€ en 2016, en progression de 30% par rapport à l'année 2015, les SCPI affichent un nouveau record depuis leur création il y a une quarantaine d'années. Amorcée en 2010, cette montée en puissance confirme leur attractivité remarquable et leur dynamisme.

La progression de la collecte concerne essentiellement les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 4,63%, favorable par rapport aux placements à capital garanti. Elles enregistrent un montant de collecte nette de 5,3 Mds€ (+ 31% par rapport à 2015). A noter que les SCPI à dominante bureaux représentent à elles seules 3,1 Mds€.

Impulsée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 15% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 43,5 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 15 Mds€ il y a 10 ans.

Il faut également souligner la même tendance pour les OPCI « grand public » qui ont collecté 4 Mds€ en 2016, soit une hausse de 66% par rapport à 2015, et qui représentent désormais une capitalisation proche de 9 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse les 50 Mds€, ce qui place la France au second rang européen, derrière l'Allemagne.

• Concernant CILOGER HABITAT 2 :

- L'évaluation hors droits du patrimoine à la fin de l'année 2016 enregistre une quasi-stabilité à 135,27 M€ (- 0,06%). Les trois-quarts du patrimoine ayant été livrés en 2014 et 2015, la valeur d'expertise est encore globalement inférieure de 2% à son prix de revient.

• Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires est au plus haut, 104 logements de CILOGER HABITAT 2 (21% des logements) ont été libérés durant l'année 2016, et 108 ont été reloués. En fin d'année, 15 logements sont à relouer, contre 19 en début d'année.

• Le dernier logement à louer une première fois a fait l'objet d'un bail à effet du 16 janvier 2016. L'engagement fiscal de conservation des parts des associés pour une durée de 9 ans démarre à compter de cette date, soit jusqu'au 16 janvier 2025.

• A la clôture de l'exercice, le taux d'occupation financier s'établit à 98,35%, contre 97,30% à la clôture de l'exercice précédent.

• L'année 2016 est la première année de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis. L'augmentation du résultat en découlant a permis de porter le revenu annuel mis en distribution à 14,55 euros, en progression de près de 8% par rapport à l'exercice précédent.

• Compte tenu de l'augmentation du résultat, le report à nouveau a été conforté de 0,73 euro par part. Ce dernier représente en fin d'exercice une réserve de près de deux mois de distribution qui permettra si nécessaire de lisser les distributions futures.

• La réduction d'impôt « Scellier BBC » est indépendante des revenus versés. Pour l'année 2016, 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 2016

- Date de création :	28 octobre 2010
- Terme statutaire :	3 novembre 2024
- Capitaux collectés :	153 115 800 €
- Valeur de réalisation :	136 205 741 € soit 533,74 € par part
- Revenu brut distribué par part :	14,55 €
- Nombre d'associés :	2 915
- Nombre de parts :	255 193
- Patrimoine :	488 logements
- Date de location du dernier appartement :	16 janvier 2016
- Fin de l'engagement de conservation des parts :	16 janvier 2025

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	139 058 886	544,92
Valeur vénale / expertise	135 270 000	530,07
Valeur de réalisation	136 205 741	533,74
Valeur de reconstitution	160 994 879	630,87

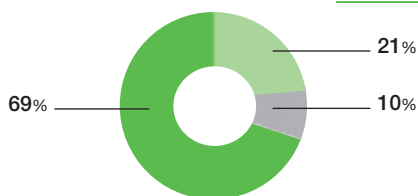
LE PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

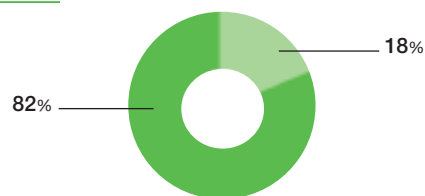
Le patrimoine de CILOGER HABITAT 2 est réparti en valeur vénale à 69% en région parisienne, à 10% à Paris et 21% en province.
En termes de zonage, toujours en valeur vénale, le

patrimoine est réparti à 82% en zones A et A bis Scellier BBC et à 18% en zone B1 Scellier BBC.
Il totalise 30 147 m², localisés à 69% en région parisienne, 5% à Paris et 26% en province.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE



● Ile-de-France (hors Paris)	92 680 000 €
● Paris	13 630 000 €
● Province	28 960 000 €
TOTAL	135 270 000 €



● Zones A /Abis « Scellier BBC »	110 840 000 €
● Zone B1 « Scellier BBC »	24 430 000 €
TOTAL	135 270 000 €

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

- 475 appartements et 13 maisons ;
- 18 T1, 138 T2, 227 T3, 90 T4 et 15 T5.

Les logements étaient tous livrés au 30 avril 2015.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

L'EMPLOI DES FONDS

En euros	Total au 31/12/2015	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	153 115 800	-	153 115 800
+ Plus ou moins-values sur cession d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 14 650 120	-	- 14 650 120
- Achat d'immeubles	- 138 136 177	13 031	- 138 123 146
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers ⁽¹⁾	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	329 504	13 031	342 535

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

Au 31 décembre 2016, 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.

Des indemnités pour différence de surfaces livrées, d'un montant de 13 031 €, ont été déduites du prix d'acquisition du programme parisien de la rue des Ardennes (75019).

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La Société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné pour cinq exercices sociaux par l'Assemblée générale du 16 juin 2014, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI CILOGER HABITAT 2, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Tout le patrimoine a fait l'objet d'une actualisation d'expertise.

Sur la base de ces expertises, 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).





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Coût historique des terrains et des constructions locatives	138 123 146		
Valeur comptable nette	138 123 146		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	135 270 000		
En euros		Valeur comptable	Valeur de réalisation
- Valeur nette comptable des immeubles	138 123 146		
- Provisions pour grosses réparations	-		
- Autres éléments d'actifs	935 741	935 741	935 741
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		135 270 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			144 603 630
- Commission de souscription théorique			15 455 508
TOTAL GLOBAL	139 058 886	136 205 741	160 994 879
NOMBRE DE PARTS	255 193	255 193	255 193
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	544,92	533,74	630,87

La valeur de reconstitution s'établit à 630,87 € par part, supérieure de 5,15% au prix de souscription de 600,00 € en vigueur durant les augmentations de capital.

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016

	Prix de revient au 31/12/2016 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2016 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2016 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2015 en euros	Variation hors droits 2016/2015 en %
Ile-de-France (hors Paris)	94 906 657	92 680 000	- 2,35	99 074 920	92 780 000	- 0,11
Paris	13 625 929	13 630 000	0,03	14 570 470	13 620 000	0,07
Province	29 590 560	28 960 000	- 2,13	30 958 240	28 950 000	0,03
TOTAUX	138 123 146	135 270 000	- 2,07	144 603 630	135 350 000	- 0,06

Au 31 décembre 2016, la valeur d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives, s'établit à 135 270 000 €. Globalement, l'évaluation hors droits du patrimoine enregistre une quasi-stabilité (- 0,06%).

Toutefois, les trois-quarts du patrimoine expertisé ayant été livrés en 2014 et 2015, la valeur d'expertise totale est encore inférieure de 2% à son prix de revient.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 4,7% à leur prix de revient.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LA GESTION IMMOBILIÈRE

En 2016, première année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, le montant des loyers facturés a progressé de 13%. Si 104 congés ont été réceptionnés durant l'année, 108 logements ont été reloués. Au 31 décembre 2016, 15 logements sont à relouer contre 19 en début d'année. Le dernier logement à louer une première fois a fait l'objet d'un bail à effet du 16 janvier 2016.

Selon l'observatoire Clameur, avec un taux de mobilité des locataires proche de 30% en 2016, l'activité du marché locatif privé s'est repliée, après une année 2015 de forte reprise (+12%). Toutefois, un tel taux de mobilité revient à dire que près d'un appartement sur trois aurait changé d'occupant.

Cette mobilité est alimentée par la démographie, par un meilleur moral des ménages, qui envisagent à nouveau de déménager, et par le dynamisme de l'accession à la propriété qui libère des logements à louer.

Après une année de contraction (-1,1% en 2015), les loyers sont repartis à la hausse en 2016 (+1%).

Dans 25 villes de plus de 100 000 habitants, la hausse dépasse 1,5%, comme à Mulhouse (+2,7%), Nice (+2,3%), Rennes, Rouen, Marseille (+2%), Bordeaux et Besançon (+1,8%), Le Havre, Saint-Denis, Nancy (+1,7%).

A Paris, en dépit de l'encadrement des loyers, les loyers augmentent de +1%.

Cela étant, depuis 2013, la hausse des loyers de marché (+0,4% en moyenne) est systématiquement inférieure à l'inflation (+0,6% en moyenne).

Dans ce contexte, les professionnels commencent à s'alarmer d'une éventuelle pénurie de biens à louer.

D'après l'observatoire Clameur, il existe une sévère crise quantitative de l'offre locative, notamment à Lille et Paris, du fait de la faiblesse de la construction mais aussi de « l'encadrement des loyers », en vigueur à Paris depuis le 1^{er} août 2015 et annoncé à Lille pour début 2017.

La Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim) du Grand Paris a estimé, dans un communiqué publié le 14 novembre, que 13% des mandats de gestion confiés par les propriétaires à ses adhérents s'étaient volatilisés depuis le 1^{er} août 2015 : dans 53% des cas pour cause de vente, sinon pour passage à la location touristique, type Airbnb par exemple (23%).

La plupart des adhérents ont avoué avoir vendu leur logement destiné à la location pour acheter à l'étranger ou réinvestir en petite couronne parisienne.

Pour l'association Consommation logement et cadre de vie (CLCV), « il est encore trop tôt pour établir que l'encadrement des loyers a un effet sur l'offre ».

Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires est élevée, 104 logements de CILOGER HABITAT 2 (21% des logements) ont été libérés durant l'année 2016, et 108 ont été reloués. Au total, au 31 décembre 2016, 15 logements sont à relouer, contre 19 en début d'année. Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont effectuées par des agents immobiliers locaux. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par CILOGER.

A noter que le dernier logement à louer une première fois a fait l'objet d'un bail à effet du 16 janvier 2016. En conséquence, l'engagement fiscal de conservation des parts des associés pour une durée de 9 ans partira à compter de cette date, soit jusqu'au 16 janvier 2025.

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 2016, le taux d'occupation physique s'élève à 95,95%, et le taux d'occupation financier est de 98,35%, contre respectivement 96,75% et 97,30% à la clôture de l'exercice précédent.

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure excellent à 99,28% (99,07% en 2015).

Les loyers facturés sur l'exercice 2016 s'établissent à 5 596 326 € (4 939 024 € en 2015), en progression de 13%. Compte tenu des dernières réceptions de logements effectuées en 2015, l'exercice 2016 est le premier exercice complet de mise en exploitation de l'intégralité du patrimoine.

Le montant provisionné pour les créances douteuses a été réajusté au 31 décembre 2016 d'une dotation complémentaire de 42 843 €. A cette même date, le montant cumulé est de 57 157 €, et représente 24 créances locatives (locataires présents ou partis).





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

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 2016, 239 baux en cours, représentant 46% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 83 405 €, soit 1,49% de l'ensemble des loyers facturés. Les impayés de douze locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, et ont été pris en charge à hauteur de 39 095 euros.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2016, première année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis, s'établit à 3 899 796 €, soit 15,28 € par part, en augmentation de 4,4% par rapport à l'exercice précédent. Reflet de cette progression, le revenu annuel mis en distribution s'est élevé à 14,55 € brut par part, en hausse de près de 8%. Parallèlement, le report à nouveau a été conforté de 0,73 € par part, pour représenter près de 2 mois de distribution courante.

Le résultat de l'exercice s'établit à 3 899 796 €, en augmentation de 4,4% par rapport à l'exercice précédent, les loyers facturés ayant progressé de 14%. Les dernières livraisons de programmes ayant eu lieu au cours des quatre premiers mois de l'année 2015 (18% des logements), l'exercice 2016 constitue la première année complète durant laquelle le patrimoine a été exploité dans son intégralité.

Les produits de l'activité immobilière représentent la quasi-intégralité des produits, les revenus financiers sécurisés tirés du placement de la trésorerie étant anecdotiques dans un contexte de taux très faibles voire négatifs.

De fait, les produits financiers sont passés de 10 251 € en 2015 à 435 € en 2016.

La distribution trimestrielle qui était de 3,60 € par part au titre des trois premiers trimestres de l'exercice a été portée à 3,75 € pour le dernier trimestre.

Au total, le revenu distribué en 2016, s'élève à 14,55 €, soit une progression de 7,8% par rapport à l'exercice précédent.

La distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 15,28 €. L'augmentation du résultat a donc également permis de conforter le report à nouveau à hauteur de 0,73 € par part.

Au 31 décembre 2016, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 593 206,17 €, soit 2,32 € par part. Il représente ainsi une réserve de 1,9 mois de distribution qui permettra de lisser éventuellement les distributions futures.

Le taux de distribution 2016, calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2016, est de 2,43%. Cette mesure de la performance est donnée à titre indicatif, la nature fiscale de CILOGER HABITAT 2 ne permettant pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

Il faut enfin noter que la réduction d'impôt « Scellier BBC » est indépendante des revenus versés. 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.





LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

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
2012	-	7,50	-	-	1,25%	1,70
2013	-	2,40	402,22	0,60%	0,40%	0,14
2014	400,00	4,80	407,54	1,18%	0,80%	0,45
2015	419,52	13,50	419,52	3,22%	2,25%	1,59
2016	419,52	14,55	411,58	3,54%	2,43%	2,32

(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 secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions).

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

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

LE MARCHÉ DES PARTS

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL En euros

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
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
Au 31/12/2015	Société fermée	255 193	127 596 500	153 115 800
Au 31/12/2016	Société fermée	255 193	127 596 500	153 115 800

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL En euros

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

	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 (1)
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
2015	127 596 500	153 115 800	255 193	2 907	-	419,52
2016	127 596 500	153 115 800	255 193	2 915	-	405,00

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



LE MARCHÉ DES PARTS

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. 151 parts ont été échangées durant l'année pour un montant total de 62 148 €.

Il est rappelé que les associés doivent conserver leurs parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit jusqu'au 16 janvier 2025, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Dans une SCPI « fiscale », le marché secondaire reste très étroit, et le prix d'exécution ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine. Il résulte plutôt de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal « Scellier BBC » consenti au premier acquéreur.

151 parts ont été échangées lors des quatre confrontations trimestrielles de l'année pour un montant total de 62 148 €.

Le prix d'exécution fixé lors de la dernière confrontation de l'année s'établit à 366,85 € (soit un prix acheteur de 405,00 €), en diminution de 3,5% par rapport au dernier prix de l'exercice 2015. Il enregistre une forte décote (- 31%) par rapport à la valeur de réalisation de la société.

Au 31 décembre 2016, 207 parts sont en attente de vente.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, aucune part n'a été échangée.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS 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
2012	-	-	0	81
2013	209	0,08%	33	4 035
2014	68	0,03%	202	1 463
2015	57	0,02%	0	2 100
2016	151	0,06%	207	3 050

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



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	138 123 146	135 270 000	138 136 177	135 350 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
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	138 123 146	135 270 000	138 136 177	135 350 000
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	62 721	62 721	62 721	62 721
Créances				
Locataires et créances rattachées	124 070	124 070	80 460	80 460
Autres créances	2 804 404	2 804 404	1 570 757	1 570 757
Provisions pour dépréciation des créances	- 57 157	- 57 157	- 14 315	- 14 315
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	3 141 476	3 141 476	3 801 402	3 801 402
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 505 417	- 505 417	- 497 378	- 497 378
Dettes d'exploitation	- 4 634 356	- 4 634 356	- 4 267 675	- 4 267 675
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	935 741	935 741	735 972	735 972
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	139 058 886		138 872 148	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		136 205 741		136 085 972



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
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	-	-	-	-
Écarts 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	115 419	291 049	-	406 468
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	3 899 796	3 899 796
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 3 713 058	- 3 713 058
Résultat de l'exercice précédent	3 736 154	- 3 736 154	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 3 445 106	3 445 106	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	138 872 148	-	186 738	139 058 886

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2017



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
PRODUITS				
Produits de l'activité immobilière		6 221 126		5 448 600
Produits de l'activité immobilière	6 221 126		5 448 600	
- Loyers	5 596 326		4 939 024	
- Charges facturées	624 801		509 575	
Produits des activités annexes	-		-	
Autres produits d'exploitation		1		2
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	1		2	
Produits financiers		435		10 251
Produits exceptionnels		-		138 478
TOTAL DES PRODUITS		6 221 562		5 597 331
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		6 221 562		5 597 331

	31/12/2016		31/12/2015	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
CHARGES				
Charges immobilières		1 480 532		1 141 740
- Charges ayant leur contrepartie en produits	624 801		509 575	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	39 836		8 055	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	815 896		624 110	
Charges d'exploitation		841 234		719 436
- Rémunération de la société de gestion	741 454		649 011	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	41 937		41 110	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	42 843		14 315	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Autres charges				
- Rémunération des conseils de surveillance	15 000		15 000	
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	-		-	
Charges financières		-		-
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		2 321 766		1 861 176
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		3 899 796		3 736 154
TOTAL GÉNÉRAL		6 221 562		5 597 331



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement CRC n° 2004-06, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

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

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

L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes :

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

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

La valeur vénale estimée figure par immeuble dans le tableau « Inventaire détaillé du patrimoine immobilier » de cette annexe et s'entend hors droits et hors frais.

INFORMATIONS DIVERSES

- **Prime d'émission** : les frais de constitution de la Société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine sont prélevés en priorité sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés puis après utilisation totale de la prime d'émission, sont enregistrés en charges à répartir et amortis sur cinq ans.

- **Gestion locative** : pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 12,00% toutes taxes comprises (10% hors taxes) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

- **Locataires** : une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. En l'absence de couverture du bail par l'assurance « Garantie Loyers Impayés », la dépréciation est calculée de la manière suivante :

$$DP = (AL + AC) \times 100\%$$

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer

AC = arriéré de charges

- **Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance** : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 6 156 euros sur l'exercice.

- **Engagements hors bilan** : néant.

VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ En euros

	Cumul brut au 31/12/2015	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2016
- Terrains et constructions	138 136 177	-	- 13 031	-	138 123 146
- Agencements et installations	-	-	-	-	-
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAL actif immobilisé	138 136 177	-	- 13 031	-	138 123 146



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Habitations	138 123 146	135 270 000	138 136 177	135 350 000
TOTAL	138 123 146	135 270 000	138 136 177	135 350 000
Immobilisations en cours				
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	138 123 146	135 270 000	138 136 177	135 350 000

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2016

ADRESSES	Localisation et Zonage Scellier (1)	Type (2)	Surface en m ² habitables	Nbre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'achat	Travaux	Prix de revient 2016	Prix de revient 2015	Estimation hors droits au 31/12/2016	Estimation droits inclus au 31/12/2016	Estimation hors droits au 31/12/2015	Variation 2016/2015 estimation hors droits
Tassin-La-Demi-Lune (69) 20, promenade des Tuileries	PR - B1	Ap	1 060	18	15/09/2011	15/11/2013	3 436 152		3 436 152	3 436 152	3 600 000	3 848 400	3 600 000	0,00%
Montreuil (93) 87, rue Marceau	IDF - A bis	Ap	2 511	43	14/12/2011	18/12/2013	11 638 000		11 638 000	11 638 000	12 050 000	12 881 450	12 000 000	0,42%
Bois-Colombes (92) 3/7, rue Hoche 93, rue Charles Chefson	IDF - A bis	Ap	681	10	14/12/2011	04/04/2014	3 844 768		3 844 768	3 844 768	3 480 000	3 720 120	3 550 000	-1,97%
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	5 830 000	6 232 270	5 840 000	-0,17%
Issy-les-Moulineaux (92) 2/4, chemin de Bretagne	IDF - A bis	Ap	791	14	21/05/2012	02/10/2013	5 514 825		5 514 825	5 514 825	5 500 000	5 879 500	5 500 000	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	3 560 000	3 805 640	3 560 000	0,00%
Villiers-sur-Marne (94) 1, rue René Cassin	IDF - A	Ap	1 739	33	28/06/2012	06/05/2014	5 956 080		5 956 080	5 956 080	5 670 000	6 061 230	5 700 000	-0,53%
Versailles (78) 52, avenue de Villeneuve l'Etang	IDF - A bis	Ap	1 039	20	12/07/2012	04/10/2013	6 217 406		6 217 406	6 217 406	6 110 000	6 531 590	6 110 000	0,00%
Aulnay-sous-Bois (93) 7, rue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	1 348	24	30/07/2012	28/07/2014	5 822 974		5 822 974	5 822 974	5 450 000	5 826 050	5 450 000	0,00%
Claye-Souilly (77) 1/43, allée Johann Sebastian Bach	IDF - B1	M	901	10	20/09/2012	23/06/2014	2 960 265		2 960 265	2 960 265	2 680 000	2 864 920	2 720 000	-1,47%

(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 2016

ADRESSES	Localisation et Zonage Scellier (1)	Type (2)	Surface en m ² habitables	Nbre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'achat	Travaux	Prix de revient 2016	Prix de revient 2015	Estimation hors droits au 31/12/2016	Estimation droits inclus au 31/12/2016	Estimation hors droits au 31/12/2015	Variation 2016/2015 estimation hors droits
Rosny-sous-Bois (93)	IDF - A	Ap	1 244	18	18/10/2012	19/06/2014	5 356 252		5 356 252	5 356 252	5 100 000	5 451 900	5 100 000	0,00%
Paris (75019) 33, rue des Ardennes 32, rue de Thionville	P - A bis	Ap	721	10	15/11/2012	30/04/2015	5 848 969		5 848 969	5 862 000	5 780 000	6 178 820	5 780 000	0,00%
Franconville (95) 23 bis, rue des Marais	IDF - A	Ap	1 643	27	13/12/2012	30/09/2014	6 511 378		6 511 378	6 511 378	6 330 000	6 766 770	6 340 000	-0,16%
Marseille (13) 23/25, rue Beau	PR - B1	Ap	1 265	22	14/12/2012	19/09/2014	4 461 982		4 461 982	4 461 982	4 350 000	4 650 150	4 350 000	0,00%
Toulouse (31) 16, rue du Chant du Merle	PR - B1	Ap M	1 589	25	14/12/2012	28/01/2015	5 627 000		5 627 000	5 627 000	5 400 000	5 772 600	5 400 000	0,00%
Franconville (95) 7, chaussée Jules César	IDF - A	Ap	1 828	29	07/02/2013	11/12/2014	6 979 384		6 979 384	6 979 384	7 000 000	7 483 000	7 000 000	0,00%
Ecully (69) 6, rue du Collovrrier	PR - B1	Ap	1 325	20	22/02/2013	26/06/2014	4 802 654		4 802 654	4 802 654	4 550 000	4 863 950	4 550 000	0,00%
Ferney-Voltaire (01) 10/14, avenue des Alpes	PR - A	Ap	1 555	22	04/03/2013	14/10/2014	7 240 000		7 240 000	7 240 000	7 210 000	7 707 490	7 200 000	0,14%
Marseille (13) 40, avenue Fernandel	PR - B1	Ap	1 033	17	09/04/2013	08/10/2014	4 022 772		4 022 772	4 022 772	3 850 000	4 115 650	3 850 000	0,00%
Montreuil (93) 62, rue de Valmy	IDF - A bis	Ap	1 729	24	23/05/2013	30/03/2015	8 473 766		8 473 766	8 473 766	8 160 000	8 723 040	8 160 000	0,00%
Paris (75020) 49, rue Villiers de l'Isle Adam	P - A bis	Ap	254	5	29/05/2013	07/10/2014	1 944 612		1 944 612	1 944 612	2 020 000	2 159 380	2 000 000	1,00%
Aulnay-sous-Bois (93) 7, rue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	330	7	31/05/2013	28/07/2014	1 420 000		1 420 000	1 420 000	1 400 000	1 496 600	1 400 000	0,00%
Eaubonne (95) Sente des Perrottes	IDF - A	Ap	1 270	20	31/05/2013	30/04/2015	5 095 720		5 095 720	5 095 720	5 000 000	5 345 000	5 000 000	0,00%
Sartroville (78) 66, avenue Jean Jaurès	IDF - A	Ap	1 059	19	03/06/2013	17/04/2015	5 100 000		5 100 000	5 100 000	5 000 000	5 345 000	5 000 000	0,00%
Livry-Gargan (93) 24/28, avenue Jean-Jacques Rousseau	IDF - A	Ap	360	6	26/06/2013	20/03/2014	1 327 560		1 327 560	1 327 560	1 340 000	1 432 460	1 340 000	0,00%
Rosny-sous-Bois (93) 113 bis, rue Victor Hugo	IDF - A	Ap	251	4	26/06/2013	02/10/2014	1 056 132		1 056 132	1 056 132	1 050 000	1 122 450	1 050 000	0,00%
Puteaux (92) 15/26, boulevard Richard Wallace	IDF - A bis	Ap	1 295	18	27/06/2013	17/06/2014	8 076 801		8 076 801	8 076 801	7 800 000	8 338 200	7 800 000	0,00%
TOTAL			30 147	488			138 123 146	0	138 123 146	138 136 177	135 270 000	144 603 630	135 350 000	-0,06%

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

A - A bis - B1 : Zones Scellier



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

DÉTAIL DES CRÉANCES En euros

	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	62 721	62 721
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	124 070	80 460
- Créances fiscales	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	2 780 112	1 541 692
- Autres créances (souscriptions en cours d'encaissement)	-	-
- Autres créances	24 292	29 064
TOTAL GÉNÉRAL	2 991 195	1 713 937

DÉTAIL DES DETTES En euros

	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
Dettes		
- Dettes financières	505 417	497 378
- Dettes fournisseurs	105 168	98 740
- Dettes sur immobilisations	711 747	1 751 355
- Autres dettes d'exploitation	2 810 335	1 471 791
- Dettes aux associés	1 006 060	945 675
- Dettes fiscales	1 046	114
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	5 139 773	4 765 052

VARIATION DES PROVISIONS En euros

	Cumul brut au 31/12/2015	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2016
- Dépréciation des créances	14 315	42 843	-	-	57 157
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	-	-	-	-	-

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES En euros

	2016	2015
- Impôts et taxes non récupérables	183 477	70 711
- Solde de charges de redditions	-	-
- Charges sur locaux vacants	19 309	47 316
- Travaux de remise en état	39 836	8 055
- Charges non récupérables	613 110	506 083
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	855 732	632 165

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES En euros

	2016	2015
- Impôts et taxes diverses	-	-
- Charges immobilières refacturables	593 603	508 085
- Autres charges refacturables	31 197	1 490
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	624 801	509 575

VENTILATION HONORAIRES ET AUTRES FRAIS D'EXPLOITATION En euros

	2016	2015
- Honoraires Commissaires aux comptes	10 785	10 699
- Honoraires Experts immobiliers	18 000	17 009
- Autres honoraires	-	-
- Cotisation AMF	1 500	1 500
- Autres frais	11 652	11 902
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	41 937	41 110



LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2012		2013		2014		2015		2016	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
Produits										
Recettes locatives brutes	0,00	0,00%	0,07	5,33%	7,96	94,73%	19,35	97,08%	21,93	99,99%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	5,80	100,00%	1,24	94,67%	0,36	4,25%	0,04	0,20%	0,00	0,01%
Produits divers	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,09	1,02%	0,54	2,72%	0,00	0,00%
TOTAL DES PRODUITS	5,80	100,00%	1,31	100,00%	8,41	100,00%	19,94	100,00%	21,93	100,00%
Charges										
Commission de gestion	0,79	13,53%	0,19	14,51%	1,09	12,93%	2,54	12,76%	2,91	13,25%
Autres frais de gestion	0,07	1,23%	0,16	12,04%	0,22	2,56%	0,22	1,10%	0,22	1,02%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,03	0,16%	0,16	0,71%
Charges locatives non récupérées	0,00	0,00%	0,13	9,84%	1,99	23,65%	2,45	12,27%	3,20	14,58%
Sous-total charges externes	0,86	14,76%	0,48	36,39%	3,29	39,14%	5,24	26,28%	6,48	29,55%
Provisions nettes pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres provisions nettes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,06	0,28%	0,17	0,77%
Sous-total charges internes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,06	0,28%	0,17	0,77%
TOTAL DES CHARGES	0,86	14,76%	0,48	36,39%	3,29	39,14%	5,30	26,57%	6,65	30,32%
RÉSULTAT	4,95	85,24%	0,83	63,61%	5,12	60,86%	14,64	73,43%	15,28	69,68%
Variation report à nouveau	-0,98	-16,97%	-1,57	-119,30%	0,32	3,75%	1,14	5,72%	0,73	3,34%
Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux	7,50	129,21%	2,40	182,91%	4,80	57,11%	13,50	67,71%	14,55	66,34%
Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux	3,34	57,54%	1,80	137,18%	4,63	55,08%	13,49	67,66%	14,55	66,34%



ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

La gérance de la SCPI CILOGER HABITAT 2 est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société CILOGER a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, CILOGER établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de CILOGER. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles (contrôles permanents, périodiques, gestion des risques et des conflits d'intérêts, lutte anti-blanchiment et déontologie).

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements ponctuellement au Directoire et à chaque Conseil de surveillance de CILOGER.

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

- **Le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto-contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, peut être pris en charge par une entité extérieure à la société, ou éventuellement par les actionnaires de CILOGER.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux articles 18 et 21 des statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur la gestion de la SCPI CILOGER HABITAT 2 au titre de l'exercice 2016.

Depuis le début de l'exercice 2016, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Le rapprochement des sociétés CILOGER et AEW Europe s'est concrétisé.

CILOGER devient AEW CILOGER mais les équipes s'occupant de nos SCPI restent les mêmes ce qui nous satisfait.

Ce sujet sera plus explicité dans notre rapport annuel extraordinaire.

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

• Evaluation du patrimoine

Encore soutenu par des taux d'intérêt très bas, le marché de l'immobilier résidentiel ancien a enregistré en 2016 un nombre de transactions en hausse de 8% par rapport à 2015. Si la progression est moins importante que celle observée entre 2015 et 2014 (+ 15%), le volume des ventes a toutefois atteint un record à 845 000 transactions.

Dans ce marché acheteur les prix ont gagné 1,8% en moyenne nationale sur l'ensemble de l'année.

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2016 font ressortir une valorisation en légère diminution de 0,06% par rapport à l'année 2015, ce qui à ce niveau de variation est très peu significatif.

Leur valeur vénale (ou de revente) est encore globalement inférieure de 2% à leur prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements, les trois-quarts du patrimoine ayant été livrés au cours des années 2014 et 2015.

• Gestion immobilière

Au 31 décembre 2016, le nombre d'appartements loués est de 473 sur 488, soit 97% du nombre de logements, chiffre en légère progression par rapport à la fin de l'année 2015 (96%).

Si à l'échelon national un tiers des locataires ont déménagé en cours d'année, le taux de notre SCPI se situe à 21%, ce qui est plutôt bon signe quant à la stabilité de nos locataires.

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

Les loyers facturés en 2016 s'établissent à 5 596 326 euros, en progression de 13% par rapport à 2015 (+ 657 301 €). Il ne faut cependant pas oublier que les derniers programmes de logements ont été livrés au cours du 1^{er} semestre 2015. De fait, l'année 2016 est donc la première année complète de mise en location de tous nos logements.

Par ailleurs, le recours à un système d'assurance de « loyers impayés » a été poursuivi durant l'exercice. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 239 dossiers locataires représentant près de la moitié du potentiel locatif de notre SCPI. Durant l'année, douze dossiers représentant 38 837 euros ont été déclarés en sinistres à l'assureur (pour des cotisations 83 405 euros).





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

• Résultat de l'exercice et distribution

Pour son sixième exercice social, notre SCPI dégage un résultat de 3 899 796 euros, soit 15,28 euros part (+ 4% par rapport à 2015).

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

Le revenu distribué en 2016 a donc été augmenté, et porté au total à 14,55 euros (+ 8%).

Parallèlement, le report à nouveau (réserves) a été consolidé et représente 2,32 euros par part, soit près de deux mois de distribution.

Il faut noter qu'à ce niveau de distribution, le rendement de la part calculé sur le prix de souscription s'établit à 2,43%, taux très satisfaisant pour une SCPI fiscale dans les conditions de marché actuelles.

Par ailleurs, il convient de rappeler que chaque associé ayant souscrit des parts lors de l'augmentation de capital de CILOGER HABITAT 2 bénéficie d'une réduction d'impôt égale à 25% du montant de sa souscription répartie sur neuf années s'il a souscrit en 2010, et de 22% du montant de sa souscription répartie sur neuf années s'il a souscrit en 2011. La réduction d'impôt est calculée sur la base de 100% du montant total de la souscription, soit 600 euros multipliés par le nombre de parts souscrites.

Cet avantage fiscal est subordonné à l'engagement de conservation de parts des associés jusqu'à ce que tous les logements acquis par la SCPI aient été loués pendant au moins neuf ans, soit jusqu'au 16 janvier 2025.

• Renouvellement du Conseil de surveillance

Lors de l'assemblée générale annuelle, vous devrez renouveler en totalité le Conseil de surveillance de votre SCPI pour des mandats de trois ans. Un appel à candidatures a donc été réalisé par la société de gestion dans le bulletin trimestriel du premier trimestre 2017.

Seront 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.

Pour terminer, au terme de ces trois années de Conseil de surveillance, nous vous remercions de la confiance que vous nous avez accordée.

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

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

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

Pour le Conseil de surveillance

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 2016, sur :

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

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

I - Opinion sur les comptes annuels

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

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - Justification des appréciations

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

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

III - Vérifications et informations spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans son rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 5 mai 2017

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Convention conclue avec la société CILOGER

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

- une commission de gestion fixée à 10% HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et de la gestion des biens sociaux. Au titre de l'exercice 2016, cette commission s'élève à 741 262 euros.
- une commission de souscription, fixée à 8% HT du prix d'émission des parts, aux fins d'assurer les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux. Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2016.
- une rémunération de gérance sur produits financiers. Au titre de l'exercice 2016, cette commission s'élève à 192 euros.

Neuilly-sur-Seine, le 5 mai 2017

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ



LES RÉOLUTIONS

RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 8 JUIN 2017

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 2016 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 2016 à :

- valeur comptable : 139 058 886 euros, soit 544,92 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 136 205 741 euros, soit 533,74 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 160 994 879 euros, soit 630,87 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 3 899 796,16 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 406 468,16 euros, forme un revenu distribuable de 4 306 264,32 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 3 713 058,15 euros,
- au report à nouveau, une somme de 593 206,17 euros.

Cinquième résolution

Le mandat des 8 membres du Conseil de surveillance venant à expiration, l'assemblée générale décide que seront élus au Conseil de surveillance les 8 associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix.

Conformément aux dispositions légales, 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 2019.

Associés faisant acte de candidature :

- **Monsieur Jean-Pierre BARBELIN**, propriétaire de 42 parts, demeurant à Chaumont (52), né en 1956, directeur général d'un Office Public de l'Habitat depuis juillet 2006, membre sortant ;

- **Monsieur Serge BLANC**, propriétaire de 5 parts, demeurant à Versailles (78), né en 1950, cadre bancaire à la retraite, administrateur de la foncière d'Habitat et Humanisme, membre de plusieurs conseils de surveillance de SCPI, membre sortant ;

- **Monsieur Christian BOUTHIE**, propriétaire de 10 parts, demeurant à Gourdon (46), né en 1948, vétérinaire praticien à la retraite, membre, Vice-président ou Président de plusieurs conseils de surveillance de SCPI, Vice-président sortant du Conseil de surveillance ;

- **Monsieur Jean-Luc BRONSART**, propriétaire de 36 parts, demeurant à Saint-Brévin-les-Pins (44), né en 1955, investisseur immobilier, bailleur privé, membre et Président de plusieurs Conseil de Surveillance de SCPI, Président sortant du conseil de surveillance ;

- **Monsieur Stéphane CUBER**, propriétaire de 75 parts, demeurant à Dainville (62), née en 1979, agent général d'assurance pour Allianz, membre sortant ;

- **Monsieur Guillaume DELBECQ**, propriétaire de 3 parts, demeurant à Versailles (78), né en 1973, cadre au sein de la Direction commerciale d'une compagnie d'assurance ;

- **Madame Marie-José DUTEURTRE**, propriétaire de 11 parts, demeurant au Havre (76), né en 1953, professeur de mathématiques, membre de conseils de surveillance de SCPI ;

- **Monsieur Eric FREUDENREICH**, propriétaire de 15 parts, demeurant à Neuilly-sur-Seine (92), né en 1971, cadre financier dans un groupe du SBF 120, membre sortant ;

- **Monsieur Bernard GOMEZ RUIZ**, propriétaire de 162 parts, demeurant à Saint Maur des Fosses (94), né en 1960, comptable, membre sortant ;

- **Monsieur Georges PUPIER**, propriétaire de 20 parts, demeurant à Saint-Etienne (42), né en 1946, retraité, directeur honoraire d'un groupe de service, membre sortant.

Sixième résolution

L'Assemblée générale constatant que les mandats des Commissaire aux Comptes viennent à échéance, décide de renouveler le mandat du cabinet Deloitte et Associés, représenté par Madame Laure Silvestre-Siaz, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

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 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 78 40 53 00
www.ciloger.fr

Signatory of:
 **PRI** Principles for
Responsible
Investment

