



LA RÉFÉRENCE  
PIERRE



## CILOGER HABITAT 2

Euro Group Invest Patrimoine

CANNES - PARIS

Tél. : 0 820 222 201

Port. : 06 28 35 87 87

Email : [contact@egipatrimoine.fr](mailto:contact@egipatrimoine.fr)



EURO GROUP INVEST  
PATRIMOINE  
★★★★★





## Les atouts des SCPI

### La tranquillité :

- ✓ La gestion des investissements totalement réalisée par des professionnels de l'immobilier.
- ✓ L'exploitation locative des immeubles donne lieu à une perception régulière de revenus.
- ✓ L'effet de taille mutualise les risques locatifs, géographiques.
- ✓ La sécurité de votre investissement est renforcée car les SCPI sont régies par un cadre légal et réglementaire très strict.
- ✓ Avant votre souscription vous connaissez l'orientation de placement puisqu'elle est annoncée dans la note d'information.

### La souplesse et la simplicité :

- ✓ L'investissement immobilier plus accessible.
- ✓ La simplicité dès la souscription : pas de signature notaire.
- ✓ Le financement à crédit est aussi possible jusqu'à 100 % de l'investissement.
- ✓ La possibilité de céder ou transmettre ses parts de SCPI.



## Les atouts des SCPI

### L'accès optimisé au marché :

- ✓ Accès à tous les types de marchés immobiliers.
- ✓ Accès à l'ensemble de l'offre sur le territoire français correspondant à la politique d'investissement de la SCPI.

Ainsi, le patrimoine de la SCPI s'en trouve diversifié, et valorisé par la possibilité d'investir dans des biens d'exception, et dans des grandes agglomérations ou l'immobilier en direct serait souvent bien trop onéreux.





## Présentation de la SCPI **CILOGER HABITAT 2**

CILOGER HABITAT 2 est la première SCPI Scellier BBC du marché, elle permettra de bénéficier des avantages fiscaux particuliers du dispositif « Scellier SCPI label BBC ».

Les immeubles de logement labellisés BBC répondront 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 au contenu et aux conditions d'obtention du label « haute performance énergétique ».

Cette spécificité technique permettra aux associés de la SCPI de réduire leur impôt à hauteur de 25% du montant de leur souscription antérieure au 1er janvier 2011, puis 22 % du montant de leur souscription antérieure au 1er janvier 2012 (sous réserve du vote du projet de loi des finances 2011), plafonnée à 300 000 € par an, pendant 9 ans et à raison d'un neuvième de son montant chaque année.

Une attention particulière sera portée à la solidité des promoteurs et à leur capacité à respecter ces engagements techniques dans les délais propres au calendrier de la SCPI ; et la société de gestion s'obligera à obtenir avant la réception de chaque immeuble la certification du label BBC par un bureau d'études techniques.



### Un mot sur le gestionnaire

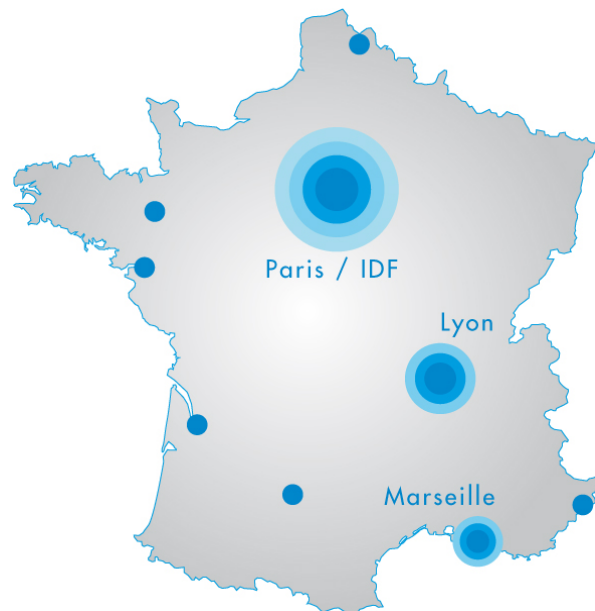
Créée en 1984 sous l'égide de la Caisse des dépôts et consignations, Ciloger fait partie des premières sociétés agréées en 2007 pour gérer les OPCI ; ces produits novateurs d'épargne mettent en oeuvre de nouvelles règles de gouvernance et bénéficient d'un contrôle renforcé de l'Autorité des marchés financiers.

Ciloger est filiale de GCE Services Immobiliers (45%), SF2 - La Banque Postale (45%) et CNP Assurances (10%), et gère aujourd'hui près de trois milliards d'euros d'actifs immobiliers.

Ciloger se positionne (au 31/12/2009) à la neuvième place en terme de capitalisation de SCPI sur les 22 sociétés de gestion existantes à cette même date.



## Politique d'investissement



CILOGER HABITAT 2 a pour vocation d'investir en immobilier d'habitation acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement, sur le territoire français.

95% au moins du patrimoine sera composé de biens labellisés BBC, le solde pourra être constitué de tout autre bien immobilier qui contribuera à renforcer la valorisation du patrimoine.

Compte tenu des caractéristiques du dispositif « Scellier SCPI BBC », et notamment du terme connu de l'avantage fiscal, la stratégie d'investissement visera à acquérir des actifs qui seront analysés par la société de gestion dans une optique de revente au terme de la vie sociale de la SCPI (demande locative, qualité des prestations techniques et du bâti, aménagements et infrastructures, profondeur du marché...).

CILOGER HABITAT 2 sélectionnera les sites d'investissements dans les régions suivant trois critères :

- Les perspectives de demande à moyen terme à la lumière des prévisions d'évolution démographique et du revenu disponible par habitant.
- L'élasticité de ces marchés en prenant en compte leurs évolutions au cours de ces dernières années.
- Le marché locatif avec l'analyse des niveaux actuels des loyers et du taux de propriété sachant qu'un faible taux de propriété traduit une demande locative plus forte et un niveau de loyer plus important.

Les actifs de la SCPI seront situés en priorité dans les zones à fort potentiel économique A bis, A, B1, telles que définies par l'arrêté du 29 avril 2009 publié au journal officiel du 3 mai 2009 (Ile-de-France, métropoles régionales, zones urbaines en développement,...). Ainsi les grandes métropoles dotées de centres universitaires, hôpitaux, centres administratifs régionaux et/ou grandes entreprises publiques ou privées seront privilégiées.



## Votre investissement en quelques points

- Faible frais de souscription de 8% HT
- Prix de souscription très attractif de 600 euros/part (frais de souscription inclus)
- Aucun minimum de part à la première souscription
- Investissement des biens constituant la SCPI prioritairement dans les zones Abis, A, B1. Grandes zones attractives économiquement, et grandes métropoles.
- Investissements répondant à 100 % au label BBC



### CILOGER HABITAT 2

SCPI de type	Fiscale	SCELLIER BBC
Prix de souscription	600,00 €	
Minimum de première souscription (en part)	1 part(s)	
Minimum de première souscription (en montant)	600 €	
Périodicité des revenus	Trimestriel	
Délais de jouissance	Au 1er jour du 6ème mois suivant celui de l'enregistrement de la souscription.	
Durée de placement recommandée	15 ans	





## Avertissement à l'investisseur

Avant d'investir dans la SCPI CILOGER HABITAT 2, il faut savoir qu'il est recommandé une détention des parts de 15 ans du fait :

- des délais à l'investissement des fonds, à l'achèvement des immeubles, et à la couverture de la période d'engagement de conservation des parts et de la période d'engagement de location de la SCPI,
- du délai supplémentaire qui peut être nécessaire au moment de procéder à la liquidation de la SCPI, et donc à la vente des immeubles.

La régularité des résultats et l'évaluation des parts sont directement dépendantes de la conjoncture économique, car il s'agit d'un placement à caractère immobilier.

Le capital que vous percevrez, soit à la vente des parts, soit à la liquidation de la SCPI dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.