



**Au 31/03/2015**

577 associés

24 769 parts

**Valeur de réalisation 2014 :**

22 943 985 € (926,32 € / part)

(sous réserve d'approbation  
par l'assemblée générale)

**Amortissement annuel 2015**

« Robien recentré » :

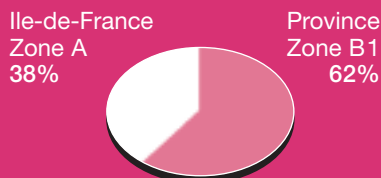
38 € / part

(à proratiser selon la date  
de souscription)

**94 logements**

**Patrimoine**

(en % de la valeur vénale)



Société de gestion

**CILOGER**

Pour tous renseignements :

M. Didier DEGRAEVE - CILOGER

Adresse postale : 43, av. de la Grande Armée

CS 71715 - 75782 PARIS Cedex 16

Tél. : 01 56 88 91 92 - Fax : 01 56 88 92 22

[www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

Agrément de l'Autorité des marchés  
financiers 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.

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

Mesdames, Messieurs,

Selon l'INSEE, en matière de logements anciens, les prix ont en moyenne reculé de 2,2% en 2014. Si la baisse des prix se poursuit en Ile-de-France à un rythme régulier (- 2% en 2014), elle s'accroît en province (- 2,3% en un an). Corolaire, les transactions se contractent de 2,4% (700 000 contre 717 000 en 2013), et ce plus particulièrement pour les appartements, touchés par les nouvelles contraintes de la loi ALUR imposées aux ventes en copropriété.

Depuis le début de l'année 2015, les grands réseaux d'agences immobilières font état d'un regain d'activité tant du côté de l'offre que de la demande (primo-accédants notamment), stimulée par le maintien des taux d'emprunt bas et des prix qui continuent à s'éroder. Toutefois, la fracture s'accroît entre d'une part la région parisienne et les grandes agglomérations les plus dynamiques, où les prix baissent moins en moyenne, et d'autre part les villes moyennes ou périphériques de province. Cas particulier les prix parisiens reculent encore (- 10% depuis le plus haut de juin 2011), les investisseurs étant dans l'expectative vis-à-vis de la mise en œuvre de l'encadrement des loyers en juillet prochain.

Le marché locatif reste quant à lui impacté par la montée du chômage et les incertitudes économiques. Depuis le début de l'année les loyers consolident de 0,9%, mouvement allant de pair avec la baisse des prix.

Pratiquement un an après la publication de la loi ALUR, bon nombre de dispositions doivent encore être précisées. Toutefois, parmi les dispositions déjà adoptées, l'extension du nombre de cas dans lesquels la durée de préavis d'un locataire est réduite à un mois pourrait accentuer la vacance de votre SCPI. Plus généralement, il faudra être attentif aux mesures qui restent à venir, qui pourraient rendre le travail de gestion immobilière encore plus complexe et avoir une incidence sur les locations et les charges.

Au 31 mars 2015, le taux d'occupation financier de votre société s'établit à 89,54%, en léger retrait par rapport au début de l'année (90,08%). D'une manière générale, le ralentissement de l'activité locative, constaté au second semestre 2014, s'est poursuivi durant les premiers mois de l'année 2015.

Durant le trimestre, 7 appartements ont été libérés (8% des logements), et 6 appartements ont été reloués. Au total, au dernier jour du trimestre, 9 logements sont vacants, contre 8 en début d'année.

Toujours en fin de trimestre, 31 baux, représentant 31% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2015, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI). Les loyers facturés sur le premier trimestre s'établissent à 233 362 euros, en faible progression de 0,3% par rapport au premier trimestre 2014, et présentent un taux d'encaissement de 97,77%.

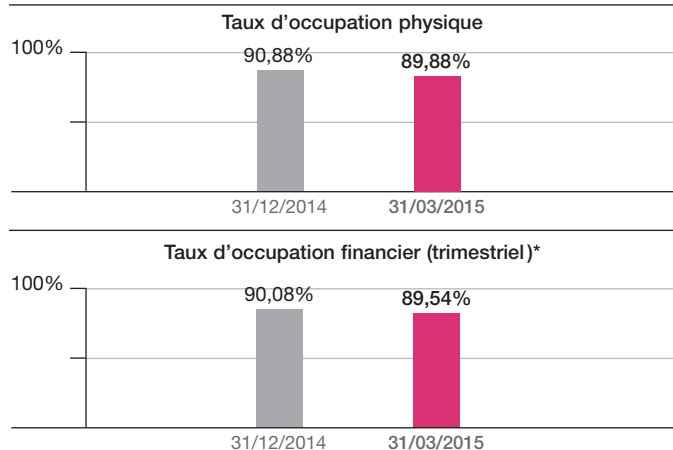
Ainsi qu'annoncé dans le précédent bulletin trimestriel, le revenu mis en distribution au titre du trimestre a été abaissé à 5,25 euros, pour tenir compte des tensions locatives de plus en plus présentes. A l'issue, votre SCPI dispose de réserves évaluées à 1,2 mois de distribution.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2014 se tiendra le mardi 2 juin 2015 (voir rubrique « Vie sociale » au verso). Si vous n'avez pas la possibilité d'y assister, nous vous invitons à nous retourner le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui sera joint à la convocation adressée mi-mai à chacun des associés. Il vous permettra de participer aux décisions importantes relatives à la gestion de votre SCPI.

## ■ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Acquisitions - Livraisons

Tous les logements acquis ont été livrés et loués une première fois. Au terme statutaire de la SCPI, les logements qui composent le patrimoine seront vendus graduellement, à l'expiration du délai d'engagement de location de neuf ans applicable.



\*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 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 de logements, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

Superficie totale du patrimoine : 6 849 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes au 31 mars 2015 : 693 m<sup>2</sup>

## ■ REVENUS DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux (1)	Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers
1 <sup>er</sup> trimestre 2015	17/04/2015	5,25 €	5,25 €	5,25 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5%.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24%.

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte, diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues. Compte tenu du faible montant des produits financiers et des arrondis découlant de leur imposition, l'acompte après prélèvements effectivement perçupourra être légèrement différent de celui indiqué ci-dessus.

La trésorerie disponible est entièrement placée en certificats de dépôts émis par une grande banque française.

Il faut par ailleurs noter que le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus fonciers versés. Pour l'année 2015, un associé bénéficie donc de la déduction fiscale « Robien recentré » qui est de 38 euros par part à proratiser en fonction de la date de souscription des parts.

## ■ VIE SOCIALE

La date de l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de votre SCPI a été fixée au mardi 2 juin 2015 à 11h30 au siège de votre société, 43/47 avenue de la Grande Armée, 75116 PARIS.

Dans l'hypothèse où vous ne pourriez personnellement assister à cette assemblée, CILOGER vous engage à voter nombreux au moyen du formulaire unique de vote par procuration ou par correspondance, que vous trouverez joint à la convocation qui vous sera adressée mi-mai. Conformément à la loi, les associés possédant ensemble ou individuellement 348 parts ont la possibilité de déposer une demande d'inscription de projet de résolution à l'ordre du jour de l'assemblée. Cette demande doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation. La société de gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de 5 jours à compter de cette réception.

## ■ FISCALITÉ

### Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie

Pour l'ensemble des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, les intérêts issus des placements financiers, dans lesquels est placée la trésorerie de votre SCPI, sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu. Ils supportent un prélèvement à la source obligatoire à titre d'acompte au taux de 24%. Cet acompte est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de la perception des revenus financiers et restitué s'il excède l'impôt à payer.

Toutefois, les associés appartenant à un foyer fiscal dont le montant des intérêts perçus est inférieur à 2 000 euros dans l'année, tous établissements confondus, peuvent demander lors du dépôt de leur déclaration de revenus, que ces intérêts soient imposés au taux forfaitaire de 24% (hors prélèvements sociaux) qui dans ce cas conservera son caractère libératoire.

Par ailleurs, les associés appartenant à un foyer fiscal dont le Revenu Fiscal de Référence de l'avant-dernière année est inférieur à 25 000 euros (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 euros (couples mariés, pacsés soumis à une imposition commune), pourront demander à être dispensés du versement de l'acompte en envoyant une demande écrite au Service Associés de CILOGER avant le 30 novembre 2015 pour l'année fiscale 2016. Un modèle de demande est disponible auprès de CILOGER ou sur le site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr).

En revanche, pour ce qui concerne les prélèvements sociaux sur les revenus financiers, CILOGER procède systématiquement à leur retenue au taux de 15,5%.

### Déclaration des revenus 2014 et ISF

CILOGER vous a adressé mi-avril 2015 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez appeler notre ligne dédiée au 01 56 88 92 56 (par mail [fiscaliste@ciloger.com](mailto:fiscaliste@ciloger.com)) à compter du 4 mai 2015 ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'ISF (patrimoine supérieur à 1,3 millions d'euros) et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes tenu, selon l'importance de votre patrimoine (inférieur ou supérieur à 2,57 millions d'euros), de reporter sa valeur estimée sur votre déclaration de revenus, ou de déposer une déclaration n° 2725 et son paiement au plus tard le 15/06/2015. La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être, selon votre appréciation, le dernier prix d'exécution connu, qui s'établit à 580,71 € par part au 26/03/2014.

## ■ MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. 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 réintégration des amortissements antérieurement déduits dans son revenu foncier de l'année de la rupture. Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information.

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 25 mars 2015.

Au dernier jour du trimestre 25 parts sont en attente de vente.

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, CILOGER perçoit un forfait de frais de dossier de 110,39 euros TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2015, quel que soit le nombre de parts cédées.

Il n'y a pas eu de part échangée de gré à gré au cours du premier trimestre 2015.

## ■ CILOGER ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS » (MIF)

CILOGER a choisi de classer l'ensemble des associés d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 en « client non professionnel ». La politique relative à la directive européenne « MIF » mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet ([www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)).

