



Au 30/06/2015

577 associés

24 769 parts

Valeur de réalisation 2014 :

22 943 985 € (926,32 € / part)

Amortissement annuel 2015

« Robien recentré » :

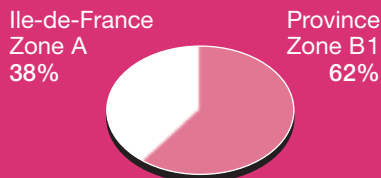
38 € / part

(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

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,

Stable depuis 2012, autour de 700 000 transactions annuelles, le marché du logement ancien semble donner des signes de reprises au premier semestre avec une hausse de 2,3% du nombre de transactions depuis le début de l'année (par rapport à la même période de 2014), soit 707 000 transactions sur les douze derniers mois. Il faut toutefois mettre en perspective ce chiffre avec les presque 800 000 transactions des années 2010-2011.

Si les prix affichent en moyenne une baisse de 2,2% entre juin 2015 et juin 2014, ils ont légèrement augmenté au second trimestre (+ 0,4%) et peuvent donc être considérés comme stables. Sans oublier que cette moyenne résulte de disparités parfois fortes entre les zones rurales et les agglomérations plus tendues.

Globalement, les prix ne s'effondrent pas en France, contrairement à d'autres pays européens, car, nourri par la baisse des taux, le pouvoir d'achat immobilier des ménages a continué à augmenter ces quatre dernières années. En outre, il n'y a eu ni rationnement du crédit ni défaillance d'emprunteurs. La demande a donc résisté, et notamment le nombre de primo-accédants qui s'il a diminué, ne s'est pas effondré.

La reprise reste cependant fragile, et tributaire d'une éventuelle remontée des taux d'intérêts et des effets potentiels de la crise grecque.

A l'instar du marché de l'acquisition, quelques signaux de reprise sont aussi observables sur le marché locatif. Ainsi, le taux de mobilité résidentielle, soit la proportion de logements remis en location, progresse de 27% en début d'année à 28,2% en fin de semestre, légèrement au-dessus de sa moyenne de longue période.

Toutefois, parallèlement, la baisse des loyers semble s'amplifier, avec une diminution en glissement annuel de 1,5% sur les cinq premiers mois de l'année. Les loyers se contractent ainsi dans les trois quarts des 20 plus grandes municipalités, alors que plus d'un an après la publication de la loi ALUR, le décret relatif à l'encadrement des loyers a été publié en juin. Destiné à limiter la hausse des loyers dans des zones dites tendues (28 agglomérations), le plafonnement pourrait être expérimenté à compter du 1^{er} août. Paris sera la première ville à l'appliquer, et Lille et Grenoble pourraient suivre.

Au 30 juin 2015, le taux d'occupation financier de votre société s'établit à 88,94%, en diminution par rapport au début de l'année (90,88%). Durant le trimestre, 6 logements ont été libérés et 5 logements ont été reloués.

Au total, au dernier jour du trimestre, 10 appartements sont vacants, contre 8 en début d'année. Toujours en fin de trimestre, 30 baux, représentant 30% du potentiel locatif prévisionnel de l'année, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Les loyers facturés sur le premier semestre s'établissent à 465 091 euros, en augmentation de 1% par rapport au premier semestre 2014, et présentent un taux d'encaissement de 97,36%.

Le revenu mis en distribution au titre du second trimestre est inchangé à 5,25 euros. Sauf aggravation des tensions locatives, un maintien du niveau courant de distribution est anticipé pour le second semestre, soit une distribution annuelle de 21 euros.

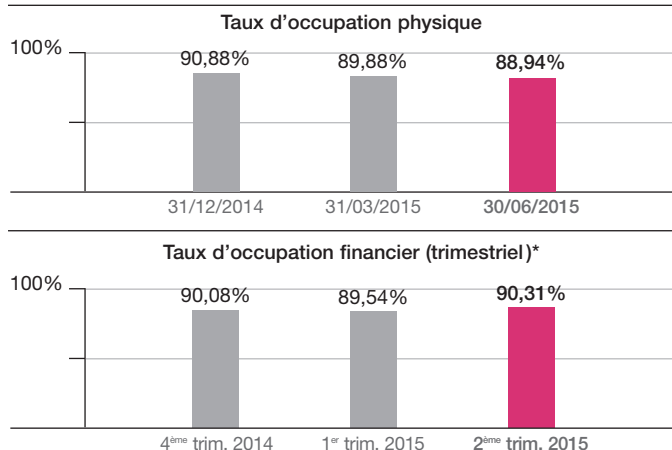
Enfin, CILOGER vous remercie pour votre participation aux votes lors de l'assemblée générale de juin (voir rubrique « Vie sociale » au verso), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.



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

Superficie totale du patrimoine : 6 849 m²
Surfaces vacantes au 30 juin 2015 : 757 m²

■ 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 ^{er} trimestre 2015	17/04/2015	5,25 €	5,25 €	5,25 €
2 ^{ème} trimestre 2015	17/07/2015	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 très faible montant des produits financiers et des arrondis découlant de leur imposition, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra 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

Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire du 2 juin 2015 s'est tenue avec un quorum de 38,35% (9 499 parts présentes, représentées ou ayant voté par correspondance sur 24 769).

Elle a approuvé les six résolutions présentées, avec une large majorité variant de 89,47% à 93,32%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 21 du rapport annuel 2014, sur le site internet www.ciloger.fr

■ 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 CIOGER avant le 30 novembre 2015 pour l'année fiscale 2016. Un modèle de demande est disponible auprès de CIOGER ou sur le site internet www.ciloger.fr.

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

■ 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, 10 parts ont été échangées lors de la confrontation du 24 juin 2015, au prix d'exécution de 596,01 € par part, soit un prix acheteur de 657,99 €.

Au dernier jour du trimestre 15 parts sont en attente de vente, toutes depuis plus d'un an.

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, CIOGER perçoit un forfait de frais de dossier de 110,39 euros TTC au 1^{er} 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 trimestre.

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

CIOGER 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 CIOGER est consultable sur son site internet (www.ciloger.fr).