



**Au 30/09/2015**

577 associés

24 769 parts

**Valeur de réalisation 2014 :**

22 943 985 € (926,32 € / part)

**Amortissement annuel 2015**

« Robien recentré » :

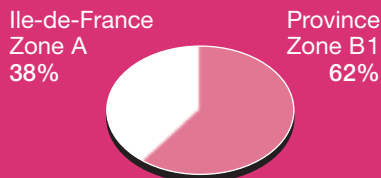
38 € / part

(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](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.

Signatory of



Mesdames, Messieurs,

Selon plusieurs réseaux commercialisateurs, le marché du logement ancien semble avoir confirmé sa reprise au 3<sup>ème</sup> trimestre, avec des transactions en hausse de 10% sur les neuf premiers mois de l'année 2015. Cette reprise serait plus particulièrement imputable aux primo-accédants (ménages accédant pour la première fois à la propriété). En effet, ces derniers, qui représentent plus du tiers des ventes, sont encouragés par des taux d'intérêts modérés (2,7% en moyenne à la fin août pour une durée de 20 ans) et des prix plus attractifs (en moyenne - 9% depuis 2011 selon l'indice Notaire Insee du 1<sup>er</sup> trimestre).

Sur ce dernier sujet, à l'exception de Paris où les prix seraient stables, le reste de la France enregistrerait une baisse moyenne de l'ordre de 2% sur un an, avec de fortes amplitudes selon les zones.

Concernant le marché locatif, le recul des loyers observés est particulièrement rapide cette année (- 1,4% en moyenne sur les huit premiers mois selon l'observatoire Clameur), et ce notamment dans la grande majorité des 20 plus grandes métropoles françaises. L'Indice de Référence des Loyers, utilisé pour la révision des loyers d'habitation reste quant à lui quasiment inchangé sur un an.

De plus, la vacance locative continue en moyenne à s'accroître, notamment en raison de l'application de la réduction du délai de préavis à un mois, contre trois mois auparavant, dans les communes de plus de 50 000 habitants répertoriées dans 28 agglomérations hexagonales.

Dans ce contexte, la concurrence entre logements récents et anciens s'exacerbe, et la relocation des logements, tant commercialement qu'administrativement, est plus difficile.

Les logements doivent systématiquement être remis sur le marché en bon état afin d'accélérer leur relocation. Ainsi, depuis le début de l'année, ce sont près de 57 000 euros (2,3 euros par part) qui ont été engagés par ATOUT PIERRE HABITATION 2 pour la réfection de 8 logements.

Au 30 septembre 2015, le taux d'occupation financier de votre SCPI s'établit à 83,38%, en diminution par rapport au début de l'année (90,88%).

Durant le trimestre, 10 logements ont été libérés et 3 logements ont été reloués. Sur les neuf premiers mois, 23 logements ont été libérés, soit un taux de rotation de 24% (29% sur l'année 2014), et 14 relocations ont été réalisées.

Au total, au dernier jour du trimestre, 16 logements restent à louer contre 8 en début d'année. De nouveaux agents immobiliers ont été mandatés pour rechercher des locataires et des actions incitatives ont été opérées afin de dynamiser les relocations.

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 les trois premiers trimestres s'établissent à 680 570 euros, quasi stables par rapport à la même période de l'année 2014. Le taux d'encaissement des loyers du trimestre s'établit à 95,57%.

Le revenu mis en distribution au titre du troisième trimestre est inchangé à 5,25 euros. Toutefois, les tensions locatives, les délais de relocation parfois plus longs et l'impact croissant des travaux de remise en état préalables aux relocations imposeront de diminuer le niveau courant de distribution trimestrielle à compter du 4<sup>ème</sup> trimestre.

Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire - CILOGER

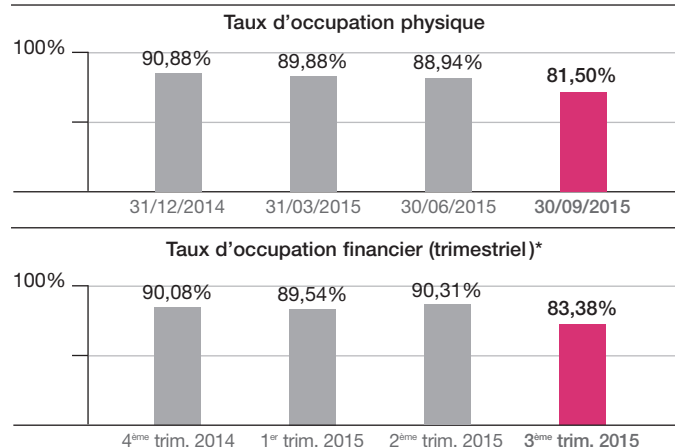


## ■ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### 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.

### Occupation au 30/09/2015



\* 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 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes au 30 septembre 2015 : 1 225 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 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2015	17/07/2015	5,25 €	5,25 €	5,25 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2015	16/10/2015	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.

## ■ 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%.

## ■ 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, 5 parts ont été échangées lors de la confrontation du 30 septembre 2015, au prix d'exécution de 597,83 € par part, soit un prix acheteur de 660,00 €.

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, 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 trimestre.

## ■ 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)).