



Au 30/06/2014

577 associés

24 769 parts

Valeur de réalisation 2013 :

23 230 373 € (937,88 € / part)

Amortissement annuel 2014

« Robien recentré » :

57 € / part ou 38 € / part

(à proratiser selon la date
de souscription)

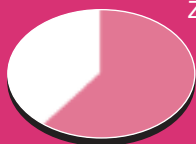
94 logements

Patrimoine

(en % de la valeur vénale)

Ile-de-France
Zone A
38%

Province
Zone B1
62%



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,

Malgré des conditions d'emprunt très attractives, avec des crédits immobiliers qui s'établissent en moyenne à 2,81% fin juin, le volume des ventes de logements anciens en 2014 sera vraisemblablement inférieur à la moyenne des dix dernières années. L'activité se maintient toutefois, et devrait rester autour du niveau de 2013, soit 719 000 transactions. Les promesses de vente auraient cependant régressé sensiblement à partir du mois de mai, impactées par la complexité des documents à fournir imposés par la loi sur le logement.

Les prix restent globalement orientés à la baisse, sans qu'elle soit spectaculaire. A l'exception notable de Paris, où les prix semblent avoir légèrement progressé au premier semestre, l'Ile-de-France présenterait sur cette même période un recul compris entre 0,5% et 1%, et la province entre 1,5% et 2,5%. Les professionnels n'anticipent toujours pas une chute brutale des prix, la demande de logements restant structurellement très forte, avec rien qu'en Ile-de-France un nombre de logements manquants estimé à 300 000.

Quant au marché locatif, il est de plus en plus confronté aux effets de la crise. Selon l'observatoire Clameur, « l'activité du marché est maintenant descendue à son point le plus bas depuis 1998 ». Les locataires sont moins enclins à déménager, et lors des locations et relocations, face à une demande ralentie, les propriétaires doivent souvent ajuster les loyers à la baisse.

Il est à noter que certains décrets d'application de la loi ALUR sont annoncés comme moins défavorables aux propriétaires bailleurs que prévus. En particulier, la garantie locative universelle ne sera pas obligatoire et les frais de location seraient mieux partagés entre locataires et propriétaires.

Au 30 juin 2014, le taux d'occupation financier de votre société s'établit à 87,4%, en régression par rapport au début de l'année. Durant le trimestre, 9 congés ont pris effet et 7 logements ont été reloués. Au total, au dernier jour du trimestre, 11 appartements sont vacants, contre 10 en début d'année.

Toujours en fin de trimestre, 30 baux, représentant 31% 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 460 516 €, en diminution de 2,7% par rapport au premier semestre 2013, et présentent un taux d'encaissement de 96,8%.

Le revenu mis en distribution au titre du trimestre a été maintenu à 5,70 euros, votre SCPI disposant à l'issue de réserves évaluées à un peu plus d'un mois et demi de distribution.

La Directive européenne appelée « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers) qui porte sur les gestionnaires de fonds, et notamment de SCPI et d'OPCI, est entrée en application en juillet 2013. CILOGER, qui avait jusqu'au mois de juillet 2014 pour s'y conformer, a engagé le processus de mise en conformité dès l'automne 2013, et a obtenu l'agrément correspondant auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 24 juin 2014.

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

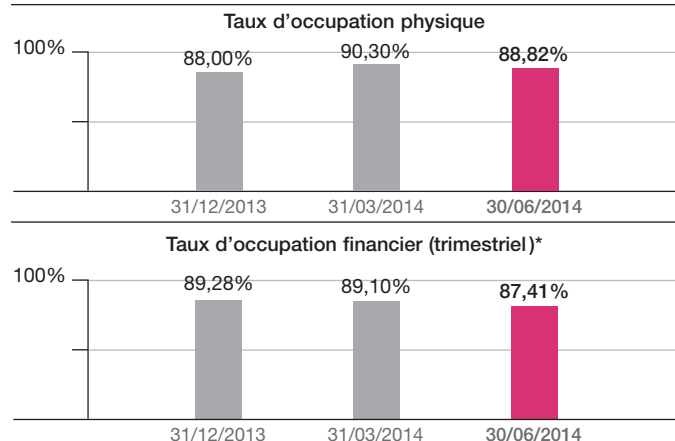
Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire - CILOGER



■ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions - Livraisons

Tous les logements acquis ont été livrés et loués une première fois. Ils seront cédés au terme statutaire de la SCPI, au fur et à mesure de l'expiration de leur délai fiscal 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 2014 : 766 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 2014	14/04/2014	5,70 €	5,70 €	5,70 €
2 ^{ème} trimestre 2014	18/07/2014	5,70 €	5,70 €	5,70 €

(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 2014, un associé bénéficie donc de la déduction fiscale « Robien recentré » qui est de 57 euros par part ou 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 13 juin 2014 s'est tenue avec un quorum de 33,36% (8 262 parts présentes, représentées ou ayant voté par correspondance sur 24 769), et a approuvé les cinq résolutions présentées avec une très large majorité variant de 95,70% à 97,03%. Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 20 du rapport annuel 2013, sur le site internet www.ciloger.fr

Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire du 23 juin 2014 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 40,71% (10 084 parts présentes, représentées ou ayant voté par correspondance sur 24 769 convoquées).

Les dix résolutions présentées ont été approuvées avec une très large majorité variant de 94,60% à 96,30%. Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte vous a été adressé avec le dossier de convocation, 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 2014 pour l'année fiscale 2015. 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, 16 parts ont été échangées lors de la confrontation du 26 mars 2014, au prix d'exécution de 580,71 € par part (soit un prix acheteur de 641,00 €). Aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 25 juin 2014.

Au dernier jour du trimestre 15 parts sont en attente de vente.

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 108,66 euros TTC au 1^{er} janvier 2014, quel que soit le nombre de parts cédées.

Il n'y a pas eu de part échangée de gré à gré depuis le début de l'année.

■ 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).