



**Au 30/09/2014**

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)

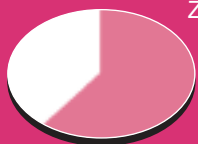
**94 logements**

**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](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,

La persistance d'un manque de dynamisme économique n'incite pas les particuliers français à se porter acquéreur de biens résidentiels, ce qui impacte la tenue des prix. Ainsi, concernant les logements anciens, les notaires confirment à fin juillet une tendance baissière persistante, avec un repli national estimé autour de 2% en rythme annuel. Ce constat serait toutefois à nuancer, puisqu'en Ile-de-France le repli moyen annuel s'élèverait à 1,5%, et Paris ne connaîtrait qu'une poursuite modérée de la baisse des prix.

Toujours concernant Paris, certains réseaux d'agences immobilières font état de baisses marquées depuis le 1<sup>er</sup> janvier, entre 3% et 3,5%, mais en incluant le mois d'août, période traditionnellement très peu propice aux transactions.

Quoiqu'il en soit, l'activité de transaction reste étale, même si les taux d'emprunts immobiliers sont à leur plus bas historique (2,6% en moyenne). Et il est encore un peu tôt pour percevoir les effets des nouvelles mesures annoncées par le gouvernement, notamment pour ce qui concerne l'abandon de la mise en place d'un encadrement des loyers, qui devrait être limité à titre expérimental à Paris, Lille et peut être Grenoble.

Quant au marché locatif, selon les derniers chiffres publiés par l'observatoire des loyers Clameur, les loyers de marché ont progressé de 0,7% au cours des 8 premiers mois de l'année, pourcentage identique à la hausse des prix à la consommation. Mais il ne s'agit que d'une moyenne : dans plus de la moitié des 20 premières grandes villes les loyers baissent ou progressent moins vite que l'inflation.

Dans un contexte incertain, la mobilité résidentielle faiblit : elle s'établit à 25,9% en 2014, contre 26,7% en 2013 et 27,9% en 2011.

Il est à noter que le décret d'application de la loi ALUR relatif au plafonnement des honoraires facturés par les agents immobiliers aux locataires est paru en août. La plupart des agents immobiliers ayant maintenu leurs anciens taux pour la quote-part des honoraires à charge du bailleur, ces nouvelles dispositions ne devraient pas engendrer d'augmentations substantielles d'honoraires à la charge de votre SCPI.

Sur les neufs premiers mois de l'année, 22 logements de votre patrimoine ont été reloués, à comparer à 25 congés. Ainsi, au 30 septembre 2014, 14 appartements sont vacants, contre 11 en début d'année. De fait, le taux d'occupation financier s'établit à 85,74%, en diminution par rapport au début de l'année (89,28%).

Reflets d'ajustements à la baisse face à une demande locative ralentie sur certaines zones et une offre concurrente souvent incisive, les loyers facturés sur les trois premiers trimestres s'établissent à 680 817 euros, en diminution de 3,5% par rapport à la même période de 2013. Ils présentent un taux d'encaissement trimestriel de 97,04%.

Toujours en fin de trimestre, 24 baux, représentant 24% du potentiel locatif prévisionnel de l'année, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Le revenu mis en distribution au titre du troisième trimestre a été maintenu à 5,70 euros, votre SCPI disposant à l'issue de réserves évaluées à un mois et demi de distribution. Si cette distribution devrait être conservée au titre du quatrième trimestre, soit une distribution annuelle de 22,80 euros, les tensions locatives pourraient imposer de la diminuer en 2015.

Enfin, les modifications statutaires, découlant notamment de la Directive européenne « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers), approuvées par l'assemblée générale extraordinaire du 23 juin 2014 ont été intégrées aux statuts de votre société. Vous pouvez consulter les versions mises à jour des statuts et de la note d'information sur le site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr).

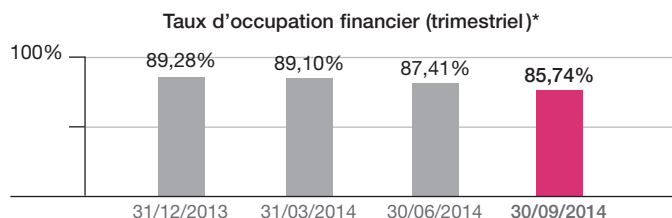
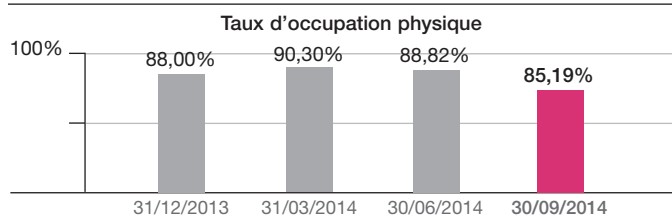
Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire - CILOGER



## ■ 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 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes au 30 septembre 2014 : 1 014 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 2014	14/04/2014	5,70 €	5,70 €	5,70 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2014	18/07/2014	5,70 €	5,70 €	5,70 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2014	16/10/2014	5,70 €	5,70 €	5,69 €

(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.

## ■ 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 2014 pour l'année fiscale 2015. 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, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 24 septembre 2014.

Au dernier jour du trimestre il n'y a pas de parts 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 108,66 euros TTC au 1<sup>er</sup> 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.

## ■ 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)).

