



**Au 31/12/2014**

577 associés  
24 769 parts

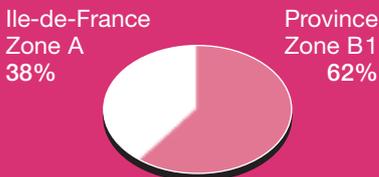
**Valeur de réalisation 2013 :**  
23 230 373 € (937,88 € / part)

**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)



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,

Permettez-moi tout d'abord, au nom de l'ensemble des collaborateurs de CILOGER, de vous présenter pour 2015 tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Les grands réseaux d'agences immobilières font toutes plus ou moins le même constat : les prix des logements anciens auraient en moyenne reculé de 2% en 2014. Selon l'INSEE, à la fin du troisième trimestre, la baisse est de 1,2% sur un an.

Le point important à noter est que la fracture s'accroît entre d'une part la région parisienne et les grandes agglomérations, où les prix baissent moins en moyenne (-1,2% à Paris), et d'autre part les villes moyennes ou périphériques de province.

La baisse des prix devrait se poursuivre à un rythme semblable en 2015, dans des environnements économique, bancaire et de politique publique qui n'évolueraient guère.

Le marché locatif reste quant à lui globalement à la peine, affaibli par la montée du chômage et les incertitudes liées au pouvoir d'achat. Localement, le niveau moyen des loyers s'en ressent, avec de très fortes disparités selon les régions. La baisse est ainsi perceptible dans un tiers des villes de plus de 100 000 habitants, et dans un quart de ces villes, même si les loyers progressent, leur niveau demeure en deçà du niveau de l'inflation.

Le patrimoine de votre SCPI, mutualisé sur neuf sites, a globalement bien résisté à la consolidation observée au niveau national. Les expertises réalisées à la fin de l'année 2014 font ressortir une valorisation de 22,8 M€, en diminution de 1,1% par rapport à 2013. Depuis 2009, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, son estimation hors droits est en progression de 7,6%.

Au 31 décembre 2014, le taux d'occupation financier de votre société s'établit à 90,08%, en progression par rapport à la fin de l'année précédente (89,28%). Calculé sur l'ensemble de l'année 2014, ce taux s'établit à 89,20%.

Le taux de rotation des locataires augmente à 29% et retrouve son niveau de l'année 2012. Toutefois, dans un contexte de demande locative affaiblie, la durée moyenne de vacance entre deux locataires diminue à près de quatre mois contre cinq en 2013.

Si 27 congés ont été réceptionnés durant l'année, 30 logements ont été reloués. Au total, au dernier jour du trimestre, 8 appartements sont vacants, contre 10 en début d'année.

Toujours en fin de trimestre, 24 baux, représentant 27% du potentiel locatif prévisionnel de l'année, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI). Les loyers facturés sur l'année se contractent de 3,6% à 910 825 €, et présentent un taux d'encaissement de 99,16%.

Le revenu mis en distribution au titre du quatrième trimestre a été maintenu à 5,70 euros. Le revenu total distribué au titre de l'exercice 2014 s'établit ainsi à 22,80 € par part, en diminution de 5% par rapport à 2013. Votre SCPI dispose à la fin de l'exercice de réserves évaluées à un peu plus d'un mois de distribution.

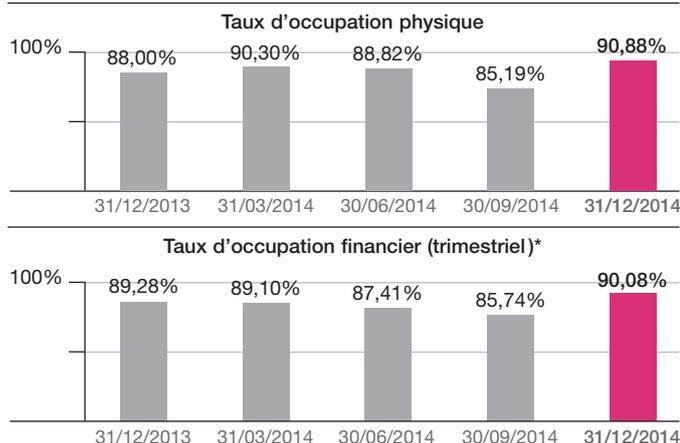
En 2015, les tensions locatives de plus en plus présentes imposeront probablement de diminuer le niveau courant de distribution trimestrielle.



## 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 31 décembre 2014 : 465 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 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2014	16/01/2015	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 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 adressera mi-avril 2015 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale : imprimé fiscal unique, attestation annuelle, annexe explicative.

La date limite de dépôt de la déclaration papier de revenus serait fixée au 20 mai, et du 27 mai au 10 juin selon les départements pour la déclaration internet.

Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, 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 31 décembre 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, 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 en 2014.

## 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)).