



Au 30/09/2013

579 associés

24 769 parts

Valeur de réalisation 2012 :

23 339 029 €

(942,27 € / part)

Amortissement annuel 2013

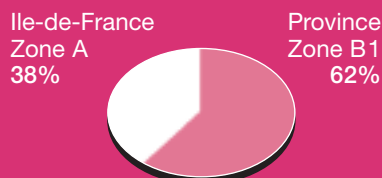
« Robien recentré » :

57 € / part

94 logements

Patrimoine

(en % de la valeur vénale)



Société de gestion

CILOGER



Pour tous renseignements :
M. Didier DEGRAEVE - CILOGER
147 boulevard Haussmann - 75008 PARIS
Tél. : 01 56 88 91 92 - Fax : 01 56 88 92 22
www.ciloger.fr

CILOGER a reçu l'agrément de l'Autorité
des marchés financiers n° GP 07000043
en date du 10 juillet 2007.

La politique de gestion des conflits d'intérêts
mise en place par CILOGER est consultable
sur son site internet www.ciloger.fr

Mesdames, Messieurs,

L'attentisme observé sur le marché de l'immobilier résidentiel ancien se poursuit. Conséquence, les transactions continuent de reculer. C'est notamment l'analyse faite par le Crédit Foncier, qui estime que 645 000 logements devraient être vendus en 2013, soit une diminution de 9% par rapport à 2012 et de 20% par rapport à 2011.

Jusqu'à présent la baisse des prix, qui suit généralement la diminution des transactions, est restée plutôt modérée, entre 1% et 2% au niveau national. Cependant, elle impacterait désormais toutes les régions avec des disparités plus ou moins marquées (de + 0,7% à - 3% en Ile-de-France, de + 6% à - 18% en province). Par ailleurs, selon les économistes du Crédit Foncier, cette relative résistance occulte la sélectivité croissante des acquéreurs : « seuls les biens offrant un très bon rapport qualité/prix parviennent à s'échanger, ce qui masque la baisse globale du prix de l'immobilier ancien ». Il est probable que devrait perdurer une consolidation des prix, même sur les marchés souffrant d'une pénurie d'offre. Cette consolidation devrait d'ailleurs être encore plus nette pour les logements présentant des défauts de qualité ou de localisation.

Le projet de loi pour « l'accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) a été adopté en première lecture par l'Assemblée nationale le 17 septembre. En matière de logement, ce projet s'articule autour de deux mesures phares : dans certaines zones la fixation d'un loyer médian de référence permettant de définir des loyers minimum et maximum, et l'instauration d'une Garantie Universelle des Loyers pour les impayés (GUL), financée à parité par les locataires et propriétaires, dont les modalités et le coût restent à déterminer.

Sans préjuger des aménagements pouvant intervenir sur le texte, en l'état actuel ces deux dispositions ne devraient pas impacter sensiblement votre SCPI. En effet, d'une part elle est déjà soumise à des plafonds de loyers imposés par le dispositif fiscal Robien Recentré, et d'autre part elle a déjà opté pour une fraction des nouveaux baux à un dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés ».

Néanmoins, l'attente de la promulgation des dispositions définitives de la loi ALUR pourrait être à l'origine du ralentissement de l'activité locative observé depuis le début du mois de septembre. Si le rythme de commercialisation des logements de votre société est beaucoup plus lent que l'année dernière, le repositionnement de certaines valeurs locatives et l'ouverture de mandats de recherches de locataires à de nouveaux agents immobiliers ont permis de relouer plus facilement certains logements.

Ainsi, au 30 septembre 2013, les taux d'occupation physique et financier progressent, à respectivement 93,80% et 90,10%. Durant le trimestre, 4 congés ont été effectifs et 8 logements ont été reloués. Au total, au dernier jour du trimestre, 6 appartements sont vacants, contre 10 à la fin de l'année 2012. Ces chiffres intègrent un logement à Arcueil qui ne peut être reloué tant que le rapport final d'expertise, intervenant dans le cadre d'une procédure de dommage-ouvrage, n'a pas été notifié.

Toujours en fin de troisième trimestre, 36 baux, représentant 38% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Les loyers facturés sur les neuf premiers mois s'établissent à 705 577 euros, stables par rapport à la même période 2012 (705 660 euros). Ils présentent un taux d'encaissement de 95,4%.

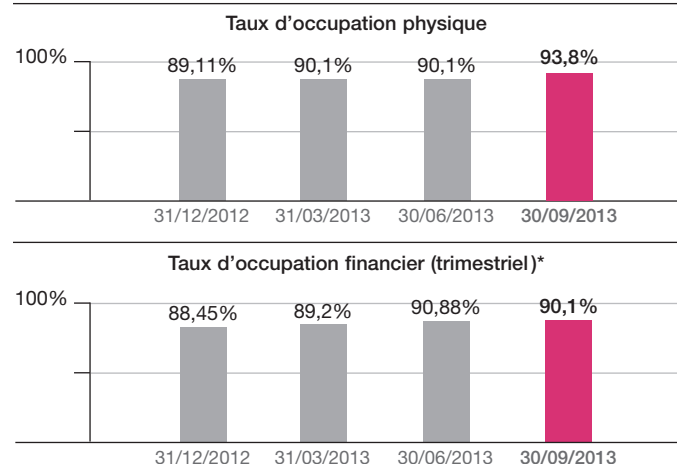
Le revenu mis en distribution au titre du trimestre est maintenu à 6,00 euros, votre SCPI disposant de réserves évaluées à un mois et demi de distribution. Les projections permettent en l'état de conserver le niveau courant de distribution, soit une distribution annuelle de 24,00 euros.

La Directive européenne appelée AIFM est entrée en application au cours du mois de juillet. Les exigences introduites par cette directive portent essentiellement sur les sociétés de gestion. Toutefois, une disposition impacte directement votre SCPI en mettant en place un nouveau prestataire, le dépositaire. Il sera notamment chargé de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations. A ce sujet, qui doit être finalisé avant juillet 2014, CILOGER a initié une recherche de prestataire avec le souci de maîtriser l'impact sur le fonctionnement et les coûts de gestion de votre SCPI.

■ 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 septembre 2013 : 425 m²

■ REVENUS DISTRIBUÉS

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux (1)	Acompte après prélèvement à la source (2)	Acompte après prélèvements sur les revenus financiers
1 ^{er} trimestre 2013	16/04/2013	6,00 €	6,00 €	6,00 €	6,00 €
2 ^{ème} trimestre 2013	16/07/2013	6,00 €	6,00 €	6,00 €	5,99 €
3 ^{ème} trimestre 2013	16/10/2013	6,00 €	6,00 €	6,00 €	5,99 €

(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 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 2013, un associé bénéficie donc de la déduction fiscale « Robien recentré » qui est de 57 euros par part.

■ FISCALITÉ

Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie

La Loi de finances 2013 a modifié le régime d'imposition des revenus financiers, et notamment des produits de placements à revenu fixe (intérêts) dans lesquels sont placés la trésorerie de votre SCPI.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, pour l'ensemble des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, les intérêts issus des placements financiers 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% (plus 15,5% de prélèvements sociaux). 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 ayant perçu moins de 2 000 euros d'intérêts 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 dont le Revenu Fiscal de Référence 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 2013. Un modèle de demande est disponible auprès de CILOGER ou sur le site internet www.ciloger.fr.

En revanche, pas de changements en ce qui concerne les prélèvements sociaux, pour lesquels CILOGER procèdera toujours à la retenue à la source.

■ 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.

Votre investissement doit être effectué dans une optique de détention de long terme, et si possible conservé jusqu'au terme statutaire de la Société pour en obtenir le meilleur rendement. Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information.

Nous vous rappelons que dans une SCPI « fiscale », le prix d'exécution ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine, mais résulte de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal consenti au premier acquéreur. Les transactions sur le marché secondaire organisé se réalisent dès lors sur la base d'un prix fortement décoté (de l'ordre de 30 à 40%).

Sur le marché secondaire organisé, en l'absence d'ordre d'achat, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 25 septembre 2013. Au dernier jour du trimestre, 72 parts sont en attente de vente, dont 42 depuis plus d'un an.

Conformément aux dispositions de la Note d'information de la SCPI, le mercredi 25 décembre étant férié, la date de la prochaine confrontation est avancée au mardi 24 décembre, et la date limite de réception des ordres est fixée au lundi 23 décembre à 16 heures.

Enfin, il n'y a pas eu de parts échangées 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).