



ATOUT PIERRE
H A B I T A T I O N



VALIDITÉ

1^{er}
trimestre
2017

BULLETIN TRIMESTRIEL - N° 1 - 2017 Analyse : 1^{er} octobre au 31 décembre 2016

Au 31/12/2016

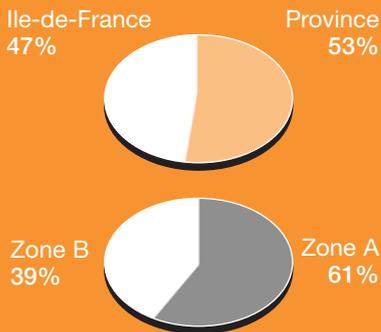
872 associés
33 916 parts

Valeur de réalisation 2015 :
31 459 558 € (927,57€ / part)

125 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 78 40 53 00 - Fax : 01 78 40 66 04

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,

Permettez-moi tout d'abord, au nom de l'ensemble des collaborateurs de CILOGER, de vous présenter pour 2017 tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Avec une estimation de l'ordre de 850 000 transactions en 2016, il est probable que le volume des ventes de logements anciens dépasse son plus haut historique atteint en 2011. Moteur de cette dynamique, les taux d'intérêt qui n'ont cessé de se contracter. Le Crédit Foncier estime ainsi qu'entre 2008 et 2016 la baisse des taux a procuré près de 30% de pouvoir d'achat supplémentaire.

Conséquence dans un marché plutôt acheteur, les prix recommencent à monter, dans une fourchette de 1% à 2% selon les estimations des réseaux commercialisateurs. Les variations restent toutefois très contrastées selon les régions et la taille des métropoles.

Sur les 10 premiers mois de 2016, le nombre de baux conclus en France a augmenté de 9%. Parallèlement, les loyers, qui jusqu'en 2015 augmentaient moins vite que l'inflation, voire diminuaient, sont repartis à la hausse (+ 1% en moyenne).

Si aucune vente d'un logement de votre SCPI n'a été dénouée en 2016, CILOGER prépare activement la mise en vente du patrimoine. Concrètement, il s'agit de réunir l'ensemble des éléments nécessaires pour réaliser les ventes (métrages Carrez, diagnostics techniques,...), alors que de nouvelles obligations ont vu le jour depuis l'acquisition des logements. De plus, pour certains immeubles détenus en pleine propriété, il est nécessaire de créer des lots de copropriété et d'établir un règlement de copropriété préalablement aux futures ventes.

Compte tenu de l'engagement de location de 9 ans, inhérent au dispositif fiscal dont vous avez bénéficié, c'est en 2017 que l'essentiel des logements qui composent le patrimoine de votre SCPI deviendra cessible.

Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires est au plus haut, à 33% sur les dix premiers mois de l'année, 32 logements de votre SCPI (26% des logements) ont été libérés durant l'année 2016, et 22 ont été reloués.

Rappelons que certains logements libérés par leurs locataires peuvent ne pas être reloués puisque les conditions de vente sont meilleures pour des logements libres. Les taux d'occupation du patrimoine et les loyers facturés diminuent donc fort logiquement puisque les logements concernés resteront vacants jusqu'à leur vente effective. Au 30 décembre 2016, les 21 logements vacants que compte la SCPI sont concernés par cette stratégie.

A cette même date, 38 baux, représentant 25% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2016, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Les loyers facturés sur l'année se contractent de 1,6% par rapport à l'exercice précédent, à 1 248 448 €, et présentent au dernier trimestre un taux d'encaissement de 94,3%.

Le revenu mis en distribution au titre du trimestre est inchangé à 5,25 € par part. Ainsi, le revenu total distribué au titre de l'exercice 2016 s'établit à 20,25 € par part. Il sera diminué en 2017, compte tenu des opérations de cessions du patrimoine et des logements laissés vacants.

Les expertises du patrimoine de votre SCPI réalisées à la fin de l'année 2016 font ressortir une valorisation de 31,08 M€, en très légère diminution de 0,26% par rapport à 2015. Toutefois, en excluant l'immeuble du Mans, où le marché local est très difficile, le patrimoine est en augmentation globale de 2,56%. Depuis 2008, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, l'estimation totale hors droits est en progression de 11%.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire - CILOGER



Nouvelles coordonnées téléphoniques

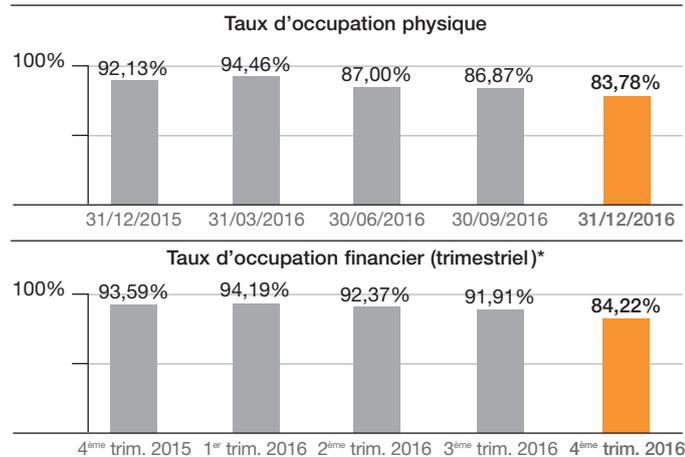
Vous pouvez désormais joindre le standard de CILOGER au **01 78 40 53 00** ainsi que vos gestionnaires habituels :
 M. Frédéric BALON, au 01 78 40 53 25
 Mme Sophie REGNIER, au 01 78 40 53 04
 Mme Christine VASSELIN, au 01 78 40 53 43
 Mme Sandra MARTIN-RICOTE, au 01 78 40 53 26
 Mme Somprathana TRUONG, au 01 78 40 53 39
 Vous pouvez également utiliser l'adresse électronique suivante : contact-associes@ciloger.com

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions - Livraisons

Tous les logements acquis ont été livrés et loués une première fois.

Occupation au 31/12/2016



Ces taux doivent être relativisés en période de mise en vente progressive du patrimoine.

* 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 : 9 226 m²
 Surfaces vacantes au 31 décembre 2016 : 1 497 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 2016	15/04/2016	4,50 €	4,50 €	4,50 €
2 ^{ème} trimestre 2016	15/07/2016	5,25 €	5,25 €	5,25 €
3 ^{ème} trimestre 2016	15/10/2016	5,25 €	5,25 €	5,25 €
4 ^{ème} trimestre 2016	16/01/2017	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%.

Compte tenu de l'absence de produits financiers ce trimestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

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 2017 pour l'année fiscale 2018. Un modèle de demande est disponible auprès de CILOGER ou sur le site internet 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%.

Déduction au titre de l'amortissement

L'année 2014 était la dernière année pour laquelle vous pouviez bénéficier d'un amortissement lié à votre souscription. Cependant, pour éviter une remise en cause de l'avantage fiscal acquis, vous êtes engagé à conserver vos parts au moins jusqu'au 28 novembre 2018.

Déclaration des revenus 2016 et ISF

CILOGER vous adressera mi-avril 2017 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale : imprimé fiscal unique, attestation annuelle, annexe explicative.

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 689,31 € par part au 31/12/2016.

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 et sur le site internet www.ciloger.fr.

Sur le marché secondaire organisé, 30 parts ont été échangées lors de la confrontation du 28 décembre 2016, au prix d'exécution de 689,31 € par part, soit un prix acheteur de 761,00 €.

Au dernier jour du trimestre aucune part n'est en attente de vente. 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. 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%).

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 118,54 euros TTC au 1^{er} janvier 2017, 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 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).