



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



VALIDITÉ

2<sup>ème</sup>  
trimestre  
2016

BULLETIN TRIMESTRIEL - N° 2 - 2016 Analyse : 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2016

Au 31/03/2016

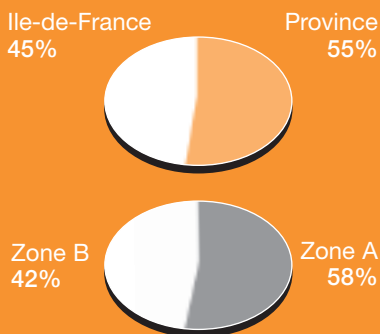
872 associés  
33 916 parts

**Valeur de réalisation 2015 :**  
31 459 558 € (927,57€ / part)  
(sous réserve d'approbation  
par l'assemblée générale)

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 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 tendance positive de l'année 2015, avec une reprise des transactions dans l'immobilier ancien, semble se poursuivre en ce début d'année. Plusieurs réseaux nationaux d'agences immobilières font en effet état de transactions en progressions de 9% à 15% entre le 4<sup>ème</sup> trimestre 2015 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2016. Il faut probablement y voir la conséquence de la baisse des prix enregistrée ces dernières années, combinée avec des taux d'emprunts qui continuent à se contracter (désormais entre 1,15% et 1,85% pour une durée de 15 ans). Les prix resteraient quant à eux stables, avec toutefois des disparités qui se creusent : une augmentation de 1,6% à Paris et de 0,1% en région parisienne, alors que la province enregistrerait une baisse de 0,9%. Cette situation reflète le déséquilibre qui existe encore entre l'offre et la demande : alors qu'il y a 1,3 acheteur pour un vendeur à Paris, ce ratio tombe en dessous de 1 en région parisienne et dans les grandes villes de province.

Après avoir en moyenne reculé de 1,1% en 2015, les loyers continuent de fléchir avec une diminution de 0,8% en janvier et février par rapport à la même période de 2015. Cette baisse est observable dans les deux-tiers des villes de plus de 100 000 habitants.

Au 31 mars 2016, le taux d'occupation financier de votre société s'établit à 94,19%, en progression par rapport au début de l'année (93,59%).

En effet, durant le trimestre, si 3 appartements ont été libérés, 9 appartements ont été reloués. Au total, au dernier jour du trimestre, 6 logements sont à relouer, contre 10 en début d'année.

Toujours en fin de trimestre, 44 baux, représentant 30% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2016, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Les loyers facturés sur le premier trimestre s'établissent à 327 606 €, en progression de 4% par rapport au premier trimestre 2015, et présentent un taux d'encaissement de 96,91%.

2016 sera une année charnière pour ATOUT PIERRE HABITATION. Votre SCPI va en effet pouvoir initier les procédures visant à vendre les logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans. Cela concerne pour cette année, au second trimestre, les 10 logements du programme de Saint-Maur-des-Fossés (94), et à la fin du quatrième trimestre, 2 logements du programme de Toulouse (31). Des prestataires ont d'ores et déjà été mandatés par CILOGER, dans le cadre d'une stratégie de ventes « à la découpe », c'est à dire appartement par appartement. Les produits des ventes réalisées vous seront progressivement reversés. Par ailleurs, d'une manière générale, certains logements qui ont au minimum 8 années de location pourront être volontairement laissés vacants, afin d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai de 9 ans. L'utilisation de cette faculté, prévue par les dispositions fiscales, résulte d'une stratégie concertée entre CILOGER et votre Conseil de surveillance. Elle sera toutefois susceptible d'impacter dans un premier temps l'occupation et les revenus distribués.

Le revenu mis en distribution au titre du trimestre a été fixé à 4,50 € par part, contre 5,25 € au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2015, compte tenu de provisions pour travaux comptabilisées ce trimestre dans l'optique des opérations de ventes.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2015 se tiendra le jeudi 23 juin 2016 à 15h00 au siège de votre société, 43/47 avenue de la Grande Armée, 75116 PARIS.

Si vous n'avez pas la possibilité d'y assister, nous vous invitons à nous retourner le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui sera joint à la convocation adressée mi-mai à chacun des associés. Il vous permettra de participer aux décisions importantes relatives à la gestion de votre SCPI.

Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire - CILOGER

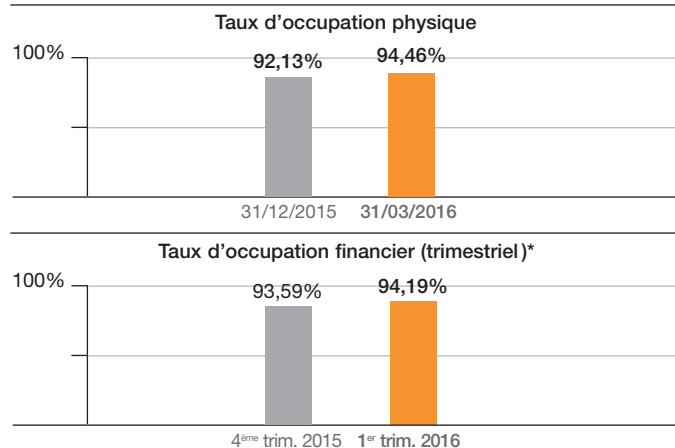


## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Acquisitions - Livraisons

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

### Occupation au 31/03/2016



\*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 : 9 255 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes au 31 mars 2016 : 511 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 2016	15/04/2016	4,50 €	4,50 €	4,50 €

(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.

## 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 2016 pour l'année fiscale 2017. 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%.

### 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 2015 et ISF

CILOGER vous a adressé mi-avril 2016 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez contacter CILOGER au 01.56.88.91.92 ou par courrier électronique [contact-associes@ciloger.com](mailto:contact-associes@ciloger.com) (à compter du 2 mai 2016) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'ISF (patrimoine supérieur à 1,3 million d'euros) et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes tenu, selon l'importance de votre patrimoine (inférieur ou supérieur à 2,57 millions d'euros), de reporter sa valeur estimée sur votre déclaration de revenus, ou de déposer une déclaration n° 2725 et son paiement au plus tard le 15/06/2016. 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 653,99 € par part au 31/12/2015.

## 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](http://www.ciloger.fr).

Sur le marché secondaire organisé, 2 parts ont été échangées lors de la confrontation du 30 mars 2016, au prix d'exécution de 697,46 € par part, soit un prix acheteur de 769,99 €.

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 117,48 euros TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2016, 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](http://www.ciloger.fr)).