



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



VALIDITÉ

4^{ème}
trimestre
2016

BULLETIN TRIMESTRIEL - N° 4 - 2016 Analyse : 1^{er} juillet au 30 septembre 2016

Au 30/09/2016

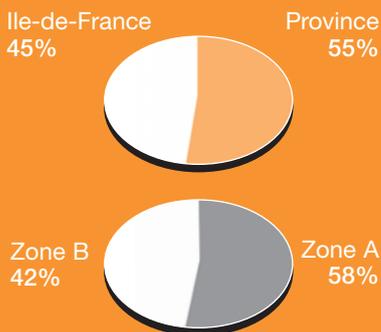
872 associés
33 916 parts

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,

Les ménages profitant des taux de crédits immobiliers bas, autour de 1,7% en moyenne, pour se porter acquéreurs, le volume des transactions sur le marché immobilier ancien s'étoffe. Ainsi, les notaires relèvent que fin juillet, sur un an glissant, 839 000 ventes se sont réalisées, soit un niveau en hausse de 15%, supérieur au point culminant enregistré en février 2012 (834 000).

Si les prix restent relativement stables, des disparités subsistent. En Ile-de-France, les prix progressent de 0,8% entre le premier trimestre 2016 et le second trimestre (+1,4% sur un an glissant), alors qu'en Province les prix se replient de -0,5%. Pour la fin de l'année, les indicateurs avancés anticipent une lente progression des prix qui se poursuivrait : +1,8% sur un an pour les appartements franciliens et une légère reprise pour les appartements en province de +0,3%.

Sur les huit premiers mois de l'année, les loyers de marché montrent également des signes de reprise en progressant de 0,5%. Cependant, depuis 2007, leur hausse se situe en moyenne en-deçà de l'inflation. Sur cette même période, l'activité locative connaît un regain d'activité : le nombre de locations et de relocations a augmenté de 4%. La période de vacance reste toutefois élevée, en moyenne nationale à 5 mois, ce qui représente 3% des loyers perçus.

Dans le cadre de la mise en vente progressive du patrimoine de votre SCPI, les grilles de vente des logements cessibles ont été validées. Elles pourront faire l'objet d'un réajustement au moment de la mise en vente pour tenir compte de l'évolution du marché.

Un accord a été finalisé avec le promoteur du programme de Saint-Maur-des-Fossés (94), pour lequel des travaux de réfection sur les parties communes doivent être réalisés. Sur les 10 logements cessibles de ce programme, 2 font d'ores et déjà l'objet d'une promesse de vente à un prix sensiblement supérieur au prix d'achat.

Rappelons que, 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 susceptible d'impacter dans un premier temps l'occupation et les revenus distribués. Au 30 septembre 2016, sur les 17 logements vacants que compte la SCPI, 16 sont concernés par cette faculté.

Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires établit un record à 31,5% sur les huit premiers mois de l'année, 29 appartements de votre SCPI (23% des logements) ont été libérés durant les neuf premiers mois et 20 appartements ont été reloués. Au 30 septembre, 39 baux, représentant 26% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2016, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Les loyers facturés sur les trois premiers trimestres s'établissent à 957 688 €, en progression de 1,3% par rapport à la même période de l'année 2015. Le taux d'encaissement des loyers du 3^{ème} trimestre s'établit à 97,23%.

Le revenu mis en distribution au titre du trimestre est inchangé à 5,25 € par part. Les projections pour l'ensemble de l'année 2016, intégrant les logements laissés vacants (16 au 30 septembre) qui impactent le niveau des loyers, permettent en l'état de conserver le niveau courant de distribution pour le dernier trimestre, soit un objectif de distribution annuelle de 20,25 € par part.

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

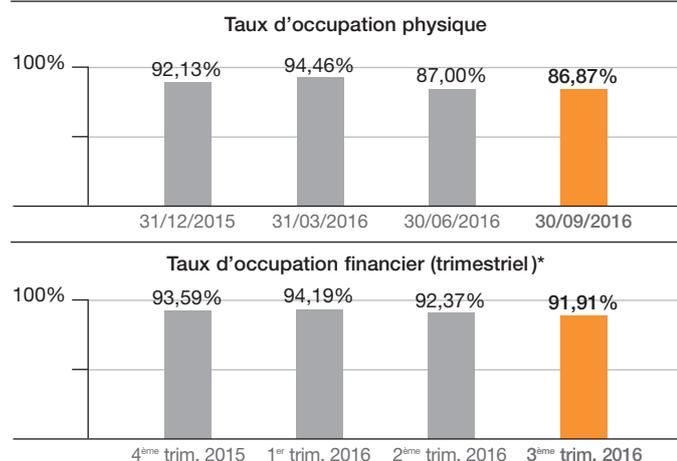
Vous pouvez également utiliser l'adresse électronique suivante : contact-associes@ciloger.com

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions - Livraisons

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

Occupation au 30/09/2016



Ces taux doivent être relativisés en période de 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 exclure 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 30 septembre 2016 : 1 211 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 €

(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 2016 pour l'année fiscale 2017. 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.

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, 51 parts ont été échangées lors de la confrontation du 28 septembre 2016, au prix d'exécution de 657,61 € par part, soit un prix acheteur de 726,00 €.

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 117,48 euros TTC au 1^{er} 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).