



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



VALIDITÉ

**3<sup>ème</sup>**  
trimestre  
**2016**

BULLETIN TRIMESTRIEL - N° 3 - 2016 Analyse : 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2016

**Au 30/06/2016**

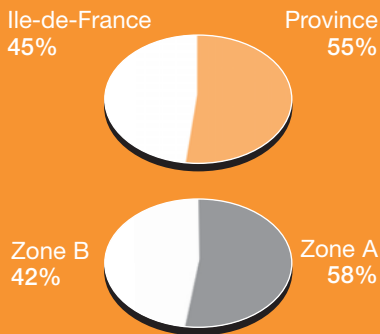
872 associés  
33 916 parts

**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 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,

Les effets sur l'immobilier hexagonal de la décision des Britanniques de sortir de l'Union Européenne (Brexit) sont encore difficiles à cerner. Elle a toutefois d'ores et déjà provoqué une baisse des taux sur les marchés obligataires, baisse qui se répercute sur les taux de crédit immobilier. Ainsi, en juin, ces derniers ont continué de baisser pour s'établir en moyenne à 1,6%.

Le marché de l'immobilier ancien reste toujours bien orienté depuis le 1<sup>er</sup> janvier. Les prévisions de transactions pour l'année tablent sur un chiffre de 830 000, en progression de 3,5% par rapport à 2015. Parallèlement, la fin de la baisse des prix se confirme. Au premier semestre, ils restent dans l'ensemble stables avec quelques signes de progression.

Sur les cinq premiers mois de l'année, les loyers montrent également des signes de reprise en progressant de 0,6%. L'annonce surprise du Ministère du Logement, de l'élargissement en 2018 de l'encadrement des loyers aux 412 communes de l'agglomération parisienne, a cependant suscité de vives réactions négatives de la part de la profession immobilière.

Certains appartements d'ATOUT PIERRE HABITATION étaient cessibles cette année, les opérations préparatoires se poursuivent. Les grilles de vente sont en cours de finalisation dans le cadre d'une stratégie de cessions « à la découpe », c'est à dire appartement par appartement.

Au 30 juin, les 10 logements du programme de Saint-Maur-des-Fossés (94) sont concernés et à la fin du quatrième trimestre, 2 logements du programme de Toulouse (31) le seront. Toutefois, concernant ce premier programme, des travaux de réfection sur les parties communes doivent être réalisés au préalable. Certains logements qui ont au minimum 8 années de location peuvent être volontairement laissés vacants, afin d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai fiscal de 9 ans de location. Ainsi, au 30 juin 2016, sur les 16 logements à louer que compte la SCPI, 9 sont concernés par cette faculté prévue par les dispositions fiscales.

Dans un contexte national où la mobilité des locataires atteint quasiment 31% sur les cinq premiers mois de l'année, 18 appartements de votre SCPI (14% des logements) ont été libérés durant le premier semestre et 16 appartements ont été reloués. Au 30 juin, 42 baux, représentant 29% 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 semestre s'établissent à 649 677 €, en progression de 3% par rapport au premier semestre 2015, et présentent un taux d'encaissement de 94,64%.

Le revenu mis en distribution au titre du trimestre a été rétabli à 5,25 € par part, contre 4,50 € au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2016. Les projections pour le second semestre 2016, intégrant les logements laissés vacants qui impactent le niveau des loyers, permettent en l'état de conserver le niveau courant de distribution trimestrielle, soit un objectif de distribution annuelle de 20,25 € par part.

Enfin, CILOGER vous remercie pour votre participation aux votes lors de l'assemblée générale de juin (voir rubrique « Vie sociale » au verso), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Signatory of



Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire - CILOGER

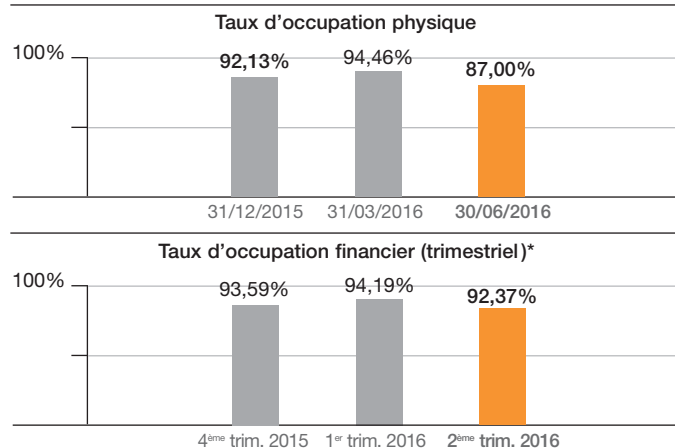


## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Acquisitions - Livraisons

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

### Occupation au 30/06/2016



\*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 : 9 226 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes au 30 juin 2016 : 1 107 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 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2016	15/07/2016	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%.

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.

## VIE SOCIALE

### Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire du 23 juin 2016 s'est tenue avec un quorum de 39,76% (13 485 parts présentes, représentées ou ayant voté par correspondance sur 33 916). Elle a approuvé les sept résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 82,08% à 93,81%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 21 du rapport annuel 2015, sur le site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

## 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.

## 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, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 29 juin 2016. 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)).