



ATOUT PIERRE
HABITATION



VALIDITÉ

2^{ème}
trimestre
2017

BULLETIN TRIMESTRIEL - N° 2 - 2017 Analyse : 1^{er} janvier au 31 mars 2017

Au 31/03/2017

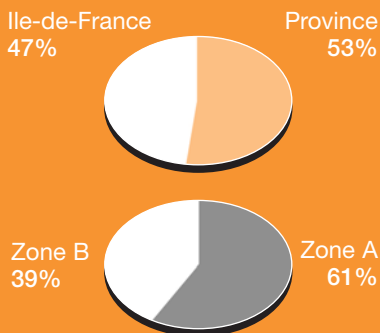
872 associés
33 916 parts

Valeur de réalisation 2016 :
31 360 594 € (924,65 € / part)
(sous réserve d'approbation
par l'assemblée générale)

124 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,

Après une année record de transactions en 2016, le marché immobilier ancien est resté très actif au premier trimestre 2017. Contrairement à ce qui a pu être observé par le passé, l'échéance présidentielle ne semble pas ralentir les projets immobiliers, et les principaux réseaux commercialisateurs anticipent un volume de transactions proche de l'année 2016, voire en hausse de 3% à 4%.

Les taux d'intérêts des crédits immobiliers ont poursuivi leur remontée, certes modérée, durant le trimestre (1,53% en moyenne toutes durées confondues à fin mars), retrouvant ainsi leur niveau de juillet 2016. Les Français accélèrent donc leurs achats immobiliers avant que les taux ne remontent trop. Conséquence, les prix s'orientent nettement à la hausse, et ce plus particulièrement dans les métropoles dynamiques (entre 4% et 5% à Paris, Lyon, Bordeaux ou Nantes). Ils restent en revanche stables ou baissent dans les localités moins attractives. Depuis le début de l'année, les locataires sont plus nombreux à changer de logements, ce qui est un bon indicateur de la vitalité du marché locatif. Toutefois, concernant les loyers, c'est la stabilité qui domine après une hausse des valeurs locatives de 1% en 2016.

Durant le premier trimestre 2017, 6 logements de votre SCPI ont été libérés, et 1 a été reloué. Au 31 mars, 26 logements ne sont pas reloués, tous laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

Une première vente d'un logement de votre SCPI a été réalisée en mars sur le site du Mans, à un prix de 114 680 €, supérieur de 3% à la dernière valeur d'expertise. Toutefois, compte tenu d'un marché local devenu très difficile, la cession enregistre une moins-value de 40 K€.

Au 31 mars, 13 logements sont en vente, parmi lesquels 10 font l'objet de promesses de vente. Ces dernières présentent globalement un prix de vente supérieur de 8% aux dernières valeurs d'expertise et une plus-value potentielle de 16% (401 K€).

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, soit jusqu'au 28 novembre 2018, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. Eu égard à cet engagement de conservation des parts, les acomptes sur liquidation, c'est à dire le remboursement du capital que vous avez apporté lors de votre souscription, ne pourront se faire qu'après cette date. Dans l'intervalle, dans la mesure du possible, quelques acomptes sur les plus-values réalisées pourront être effectués.

Conformément à ce qui avait été annoncé dans le précédent bulletin trimestriel, le revenu courant mis en distribution au titre du trimestre a été diminué, à 3,75 € par part.

Le résultat d'exploitation est en effet impacté par les opérations de cessions du patrimoine et notamment par les logements laissés volontairement vacants.

De fait, les loyers facturés sur le premier trimestre, à 276 796 €, sont en diminution de 15% par rapport au premier trimestre 2016. Ils présentent un taux d'encaissement de 95,8%.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2016 se tiendra le jeudi 1^{er} juin 2017 à 10h00 au siège de votre société, 43/47 avenue de la Grande Armée, 75116 PARIS. Cette assemblée sera une assemblée générale mixte. Elle comportera également une partie extraordinaire où vous devrez notamment vous prononcer sur la dissolution de votre société.

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.

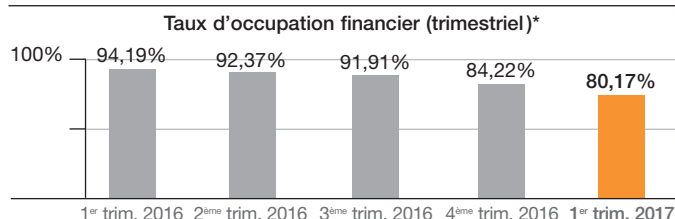
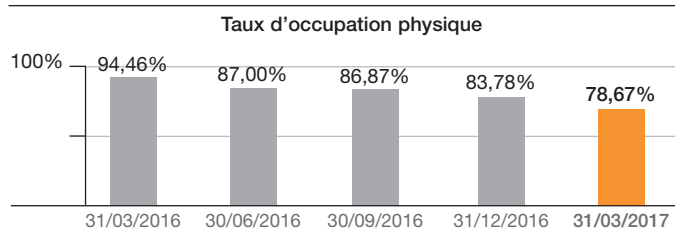
Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire - CILOGER



■ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE - VENTE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

	Prix net vendeur en €	Nombre de logements	Surface en m ²	% total du patrimoine historique (125 logements)
Ventes du 1 ^{er} trimestre 2017	114 680	1	62	0,8%

Occupation au 31/03/2017



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 : 9 164 m²
Surfaces vacantes au 31 mars 2017 : 1 967 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 2017	18/04/2017	3,75 €	3,75 €	3,75 €

(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 a adressé mi-avril 2017 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez contacter CILOGER au 01.78.40.53.00 (ou par courrier électronique contact-associes@ciloger.com) ou votre gestionnaire SCPI habituel. Si vous êtes concerné par l'ISF (patrimoine supérieur à 1,3 millions 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. 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, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 29 mars 2017.

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).