

# HABITAPIERRE 2

## BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION N° 63

*Période analysée : 1<sup>er</sup> trimestre 2005*

*----- Validité de ce bulletin : 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2005 -----*

Chers Associés,

*Dans les dix-huit mois à venir, le statut des SCPI devrait être réformé et amélioré pour aboutir au régime des OPCI, Organisme de Placement Collectif dans l'Immobilier.*

*Ce nouveau statut, sur lequel vous serez appelés à vous prononcer, à partir de 2006, s'inspire de celui des SICAV et des fonds communs de placement.*

*Il vise à améliorer les règles actuelles en garantissant une plus grande liquidité, une plus grande sécurité, et, nous l'espérons, une meilleure fiscalité.*

*Les textes législatifs et réglementaires sont actuellement en cours de préparation. Votre Société de Gestion et votre Conseil de Surveillance restent vigilants, de façon à ce que les nouvelles règles le soient au bénéfice des épargnants.*

*La Société de Gestion.*

### EVOLUTION DU CAPITAL DE LA SOCIETE

Au cours du premier trimestre 2005, des parts nouvelles ont été souscrites compensant les demandes de retrait. Au 31 mars 2005, la capitalisation s'établit à 16.664.255 €

	Nouvelles parts souscrites	Retraits de parts (ou cessions)	Nombre de parts en attente de cession	Cumul parts souscrites	Cumul Capital Nominal en €	Cumul capitalisation (prix de souscription x nombre de parts) en Euros
Cumul au 31.12.2004				56.478	8.584.656	15.418.494
1 <sup>er</sup> trimestre 2005	392	381	0	56.489	8.586.328	16.664.255
Total	392	381	0	56.489	8.586.328	16.664.255

Le nombre d'associés au 31 décembre 2004 s'élève à **678**.

### PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription de la part s'établit à 295 € depuis le 15 février 2005.

Valeur Nominale :	152,00 €
Prime d'émission :	<u>143,00 €</u>
Total :	<b>295,00 €</b>

Tout nouveau souscripteur doit acquérir un minimum de 10 parts. Par contre, les associés anciens peuvent souscrire un nombre inférieur.

#### **Jouissance des parts :**

Les parts souscrites portent jouissance au premier jour du troisième mois suivant la date d'encaissement de la souscription.

### MARCHE SECONDAIRE - MODALITES DE SORTIE DE LA SOCIETE

Il est tenu au siège de la société et à la disposition des tiers, un registre où sont recensées les demandes de retrait et les offres de cession de parts. Au 31 mars 2005 aucune demande de retrait et aucune offre de cession n'est en suspens.

Les associés qui souhaitent se retirer de la société disposent de deux moyens :

- **Remboursement des parts (retrait)** demandé par lettre recommandée à la société de gestion dans le cadre de la variabilité du capital. Le prix de retrait est égal au dernier prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription et de l'éventuel impôt sur les plus-values. Le prix de retrait, hors éventuel impôt sur les plus-values, se décompose actuellement comme suit :

Prix de souscription :	295,00 €
Commission de souscription :	- 29,50 €
<b>Prix de retrait :</b>	<b>265,50 €</b>

- **Vente des parts** en cherchant eux-mêmes un acheteur, cette vente s'opérant sans frais administratifs. Le prix de cession est égal au prix de souscription diminué des droits d'enregistrement de 4,80 % et de l'éventuel impôt sur les plus-values à payer à l'administration fiscale.

## DISTRIBUTION DES REVENUS

HISTORIQUE DES DIVIDENDES DISTRIBUES (pour une part de plein exercice)									
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
1° acompte	1,37	1,37	1,45	1,37	1,62	2,00	2,40	2,43	3,00
2° acompte	1,37	1,37	-	1,53	1,69	2,40	2,55	2,58	
3° acompte	1,37	1,37	-	1,69	1,88	2,80	2,85	2,88	
4° acompte et solde	1,38	1,38	4,04	1,88	2,43	3,00	3,72	4,23	
<b>TOTAL en €</b>	<b>5,49</b>	<b>5,49</b>	<b>5,49</b>	<b>6,47</b>	<b>7,62</b>	<b>10,20</b>	<b>11,52</b>	<b>12,12</b>	

La société de gestion mettra en paiement, dernière semaine d'avril, le premier acompte du dividende de l'exercice 2005, soit 3,00 € pour une part de pleine jouissance, ou 2,96 € pour une part de plein exercice pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers.

### DIVIDENDES EXERCICE 2005

	REVENU POUR UNE PART (en €)			
	1° trim. 2005	2° trim. 2005	3° trim. 2005	4° trim. 2005
Parts souscrites avant le 31 octobre 2004	3,00			
Parts souscrites en novembre 2004	2,00			
Parts souscrites en décembre 2004	1,00			
Parts souscrites en janvier 2005	0			
Parts souscrites en février 2005	0			
Parts souscrites en mars 2005	0			

## SITUATION LOCATIVE

Le taux d'occupation financier moyen du premier trimestre 2005 s'établit à 97,13 %, à comparer à 97,67 % au quatrième trimestre 2004.

Le taux d'occupation financier des locaux traduit le degré de remplissage des immeubles. Il est déterminé par le rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui serait facturé si tout le patrimoine était loué.

Le taux d'occupation physique moyen du premier trimestre 2005 des locaux s'établit à 97,11 %. Ce taux est déterminé par le rapport entre la surface totale louée au cours du trimestre et la surface totale des immeubles si tous les locaux étaient loués.

### Biens vacants :

- 1 appartement dans l'immeuble de Nîmes depuis le 27 février 2005
- 1 appartement dans l'immeuble de Paris depuis le 31 janvier 2005
- 2 appartements dans l'immeuble de Versailles depuis le 25 et le 28 février 2004

Ces appartements sont actuellement mis à la vente

### Bien loué :

- une boutique de 244 m<sup>2</sup> à Auxerre

## ARBITRAGES DU TRIMESTRE

Ont été vendus au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2005 :

- Un appartement de 3 pièces à Nîmes au prix net vendeur de 110.075 €
- Un appartement de 2 pièces à Nîmes au prix net vendeur de 84.975 €
- Un appartement de 3 pièces à Nîmes au prix net vendeur de 139.000 €

## COMPOSITION DU PATRIMOINE

Situation	Description	Locataires	Surface utile en m2 (*)	Prix d'acquisition Frais inclus	Prix au m2 en €	Date Acquisition
94 rue de Grenelle 75007 Paris	10 appartements et 20 parkings		745	10.345.877	13.870	11/10/1989
52 avenue de Sceaux 78000 Versailles	7 appartements		421	2.460.250	5.844	14/06/1990
18-20 rue du Gal Perrier 30000 Nîmes	16 appartements 6 locaux commerciaux en RDC	Sofrade, Tartine & Chocolat, Téléphonie, Ric et Rac, Opticien et Mercerie	1.524 dont 517 boutiques	3.605.131	2.366	28/12/1990
39-41 rue de la Saussière 92200 Boulogne	Immeuble de bureaux et 26 parkings	CCI, Mairie de Boulogne, Host Broadcast, Arc	948	2.907.299	3.067	03/05/1994
Centre commercial « les Ayvelles » 08000 Charleville Mézières	Acquisition en indivision avec Immorente de trois magasins, soit 20% de 1.713 m2	Crozatier, Jean's Universe, Cuisine Plus	343	204.093	595	03/03/2000
57 Ave de l'abbaye St Eloy 57050 Metz	Acquisition en indivision avec Immorente de trois magasins, soit 10% de 5.120 m2	Négoce d'armes, Vente en gros de matériel d'électricité, Agence Immobilière	512	185.488	362	06/03/2000
7-9 rue de la Fresnaye 72000 Le Mans	Acquisition en indivision avec Immorente d'un magasin, soit 20% de 760 m2	Groupe ANDRE	152	118.748	781	20/03/2000
4 avenue Saint Exupéry 92320 Chatillon	Boutique en rez-de-chaussée	Manpower	105	195.033	1.857	02/08/2001
25 rue de Paris 94190 Villeneuve Saint Georges	Boutique en rez-de-chaussée, 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>ème</sup> étage, cave sous-sol et parking rez-de-chaussée	Pharmacie	178	85.600	481	03/10/2001
Rue du Général Koenig 60200 Compiègne	Acquisition en indivision avec Immorente d'un magasin, soit 10% de 1.321 m2	Europa Discount (Groupe Carrefour)	132	109.289	828	31/10/2001
21/23 rue de la Pompe 75016 Paris	Boutique en rez-de-chaussée et réserve en sous-sol	France enfants	28	79.263	2.831	14/12/2001
ZAC Danton 92400 COURBEVOIE	Acquisition en indivision avec Immorente de deux boutiques, soit 50% de 596 m <sup>2</sup>	Restaurant Japonais et BNP	298	618.945	2.077	14/12/2001
Rue Paradis 26100 ROMANS SUR ISERE	Magasin en rez-de-chaussée	Picard Surgelés	765	310.163	405	11/10/2002
Rue du Canal - ZI de la Marinière 91070 BONDOUFLE	Bâtiment industriel	Fabrication canapés et fauteuils	1.575	384.343	244	25/11/2002
ZAC Chaussée Romaine 02100 SAINT QUENTIN	Acquisition en indivision avec Immorente et Efimmo d'Entrepôts/logistique, soit 14 % de 9.161 m <sup>2</sup>	E.D.F.	1 283	802.728	626	29/07/2003
Bld Jules Guesde 93000 SAINT DENIS	Acquisition en indivision avec Immorente de bureaux, soit 10 % de 2.718 m <sup>2</sup> (dont 413 m <sup>2</sup> en sous-sol)	Banque Populaire Gie St Denis	249	304.566	1.223	17/12/2003
8 rue Mesplé 31000 TOULOUSE	Plateau de Bureaux	Cap Gémini France	1 010	1.599.205	1.583	15/06/2004
17 rue de la Convention - ZAC de la Fosse aux Moines 94380 BONNEUIL S/ MARNE	Magasin	Kloum	883	1.069.225	1.211	23/07/2004
Place des Cordeliers 89000 AUXERRE	Boutiques	Optique des Cordeliers et Mobilier/Décoration	359	448.750	1.250	04/11/2004
20 rue de l'Aluminium 77176 SAVIGNY LE TEMPLE	Bureaux	ASSEDIC	81	91.805	1.133	10/11/2004
PARIS (19 rue de Liège ; 132 av du Général Leclerc ; 28 rue Gay-Lussac ; 112 rue du chemin vert ; 6 rue du Dragon)	Portefeuille de 6 boutiques	Ben Soussan Jo Marcel, Claris, SARL NEGAR, Synergie, Rendez-vous et Victor Gros Distribution	406	2.103.900	5.182	15/12/2004
<b>TOTAL en Euros</b>			<b>11.997</b>	<b>28.029.701</b>	<b>2.336</b>	

(\*) : parkings et caves non compris

## INVESTISSEMENT DU TRIMESTRE

Au cours du premier trimestre 2005, aucune acquisition n'a été réalisée mais des engagements d'acquisition ont été pris pour un montant d'environ 1.367.000 €

## FISCALITE

Nous rappelons aux associés personnes physiques qu'ils sont imposés non pas sur les dividendes versés, mais sur les revenus perçus par la SCPI. Ces revenus sont essentiellement de deux sortes :

- des revenus fonciers provenant des loyers encaissés,
- des revenus financiers issus des placements de trésorerie.

Pour ce qui est des **revenus fonciers**, nous vous informons que l'abattement forfaitaire s'établit à 14%. A cet abattement s'ajoutent un certain nombre de déductions (travaux d'entretien, frais réels de la gérance, intérêts des emprunts souscrits pour acquérir des parts de la SCPI, ainsi que les intérêts d'emprunts contractés par la SCPI).

Toutefois, les personnes physiques qui sont à la fois associées de SCPI ne faisant pas l'objet d'un régime fiscal spécifique et propriétaires d'immeubles nus pourront bénéficier du régime microfoncier à condition que la somme des loyers bruts perçus sur ces immeubles et sur les parts de SCPI n'excède pas 15.000 €. Dans cette hypothèse, l'abattement forfaitaire est porté à 40 %.

Les **revenus financiers** proviennent des intérêts sur certificats de dépôt.

Les intérêts des certificats de dépôt sont imposés soit au régime normal de l'impôt sur le revenu, soit forfaitairement au taux de 27 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005 pour les associés qui ont opté pour le prélèvement libératoire sur les produits financiers, ce taux s'établissant à 16 % pour les non résidents.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001, le placement de la trésorerie en SICAV monétaire a été abandonné.

En ce qui concerne la valeur ISF à déclarer à l'administration fiscale, la société de gestion précise que la valeur prise en compte par la profession est généralement la valeur de retrait de la part, l'associé restant libre et responsable de ses déclarations fiscales.

## INFORMATIONS DIVERSES

L'Assemblée Générale annuelle se tiendra le Jeudi 26 mai 2005 au siège social à Evry. Les associés recevront en temps utile l'ensemble des documents et rapports correspondants.

### **HABITAPIERRE 2**

#### **SCPI à capital variable**

La note d'information a reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers  
SCPI n° 04-20 du 11 mai 2004

#### **Siège social :**

303 square des Champs Elysées  
91026 EVRY Cedex

### **SOFIDY SA**

La société de gestion a reçu l'agrément n° 94-05  
délivré le 20 décembre 1994.

#### **Responsable de l'information :**

M. Flamarion

Coupon à retourner à la société de gestion  
SOFIDY - 303 square des Champs Elysées - 91026 EVRY Cedex

Si vous-même, un de vos parents ou amis, êtes intéressés par la SCPI EFIMMO gérée par SOFIDY, indiquez-le nous en remplissant le coupon ci-dessous :

Je souhaite recevoir une documentation sur la SCPI EFIMMO :

NOM ..... Prénom .....

Adresse .....

Téléphone (facultatif) : .....

Téléphone : 01.69.87.02.00 – Fax : 01.69.87.02.01