

SCPI en liquidation

Atout Pierre Habitation

BULLETIN TRIMESTRIEL 2^{ÈME} TRIMESTRE 2018

Analyse : 1^{er} avril au 30 juin 2018 - Validité : 3^{ème} trimestre 2018



L'ESSENTIEL AU 30/06/2018

874 ASSOCIÉS

33 916 PARTS

125 LOGEMENTS ACQUIS

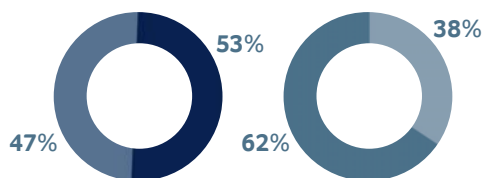
29 LOGEMENTS VENDUS

96 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

30 915 019 €

VALEUR DE RÉALISATION 2017 (911,52 € / part)

COMPOSITION DU PATRIMOINE



■ 53% Province
■ 47% Ile-de-France

■ 62% Zone A
■ 38% Zone B

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

À LA UNE CE TRIMESTRE

23,2% : depuis la première vente, le 31 mars 2017, c'est près d'un quart du patrimoine initial de 125 logements qui a été cédé. 29 logements ont été vendus à un prix globalement supérieur de 8% à leur prix de revient et de 4% à leur dernière valeur d'expertise (hors impôt éventuel sur les plus-values et commission de liquidation).

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Au cours du second trimestre 2018, 4 ventes de logements ont été réalisées à Toulouse (1), La Garenne-Colombes (2) et Nancy (1) pour un prix de vente net acté de 1 414 661 €. Ces cessions, qui représentent près de 3% du nombre historique de logements, ont été négociées à des prix globalement supérieurs de 20% aux prix de revient et de 6% aux valeurs d'expertises 2017. Elles font ressortir une plus-value comptable de 233 K€. Par ailleurs, en fin de trimestre, des négociations sont en cours pour la vente de 2 appartements.

En matière de gestion locative, durant le second trimestre 2018, 5 logements de votre patrimoine ont été libérés et aucun n'a été reloué. Au 30 juin 2018, 30 logements sont vacants, volontairement laissés inoccupés pour pouvoir les vendre dans de meilleures conditions.

Les loyers facturés sur le premier semestre, à 385 825 €, se contractent de 28% par rapport au premier semestre 2017. Ils présentent un taux d'encaissement de 95,9% sur le second trimestre.

Compte tenu des logements laissés vacants, le revenu courant mis en distribution au titre du trimestre a été abaissé à 2,70 € par part. Eu égard à l'engagement fiscal de conservation des parts, les produits des ventes des logements pourront vous être reversés à compter de fin novembre 2018. Il est fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

Enfin, AEW 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.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

Conjoncture immobilière

Au premier semestre 2018, le marché du logement ancien se stabilise après les fortes hausses des années 2016 et 2017. Il reste cependant sur des niveaux de transactions élevés, et devrait enregistrer plus de 900 000 ventes cette année.

Le marché est toujours très largement soutenu par des conditions bancaires très favorables aux emprunteurs dans un environnement de taux très bas (l'OAT 10 ans est tombé à 0,71% en juin 2018). Toutefois, plusieurs réseaux commercialisateurs font état d'une situation de plus en plus tendue, l'offre de logements anciens peinant à satisfaire une demande stimulée par les taux de crédits et les évolutions sociodémographiques (composition des ménages, vieillissement de la population, ...).

Parallèlement, les prix semblent continuer d'augmenter mais dans une moindre mesure. Les chiffres publiés par les différents réseaux immobiliers sont assez disparates, constatant au 30 juin 2018 des hausses nationales sur un an glissant comprises entre 1,2% et 4%. Ces mêmes réseaux s'accordent toutefois sur la persistance de disparités régionales plus ou moins fortes.

Le projet de loi « Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique » dite ELAN a été présenté au début du mois d'avril. Il vise notamment, à travers un nombre de sujets variés, à simplifier les procédures et les normes de construction, à réformer le secteur du logement social et à revitaliser les centres-villes. Il a pour l'instant peu de conséquences sur le marché du logement ancien.

Atout Pierre Habitation

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation au capital de 30 524 400 euros. SCPI de logements de type « ROBIEN ».

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers le visa n°04-31 en date du 07/12/2004.

Société de gestion - Liquidateur : AEW Ciloger

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

Agrément AMF du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8.

Tél. : 01 78 40 53 00 - contact-associés@eu.aew.com - www.aewciloger.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE.

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet, www.aewciloger.com



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 30/06/2018

68,07%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

71,35%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

7 118 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

2 273 m²

SURFACES VACANTES

* 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 d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). 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.

Les taux d'occupation doivent être relativisés en période de mise en vente du patrimoine.

MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts au moins jusqu'au 28 novembre 2018, 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'intégralité de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription, ainsi que des pénalités pour insuffisance de déclaration.

Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information d'ATOUT PIERRE HABITATION.

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 27 juin 2018.

Au dernier jour du trimestre aucune part n'est en attente de vente.

Nous vous rappelons que dans une SCPI « fiscale », et plus particulièrement lorsqu'elle est en liquidation, 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 recherchent un rendement et une plus-value plus élevés. Les transactions sur le marché secondaire organisé se réalisent dès lors sur la base d'un prix généralement fortement décoté (qui peut être de l'ordre de - 30 à - 40%).

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier de 119,73 € TTC au 1^{er} janvier 2018, 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.

VENTE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m ²	Cumul en % du patrimoine historique (125 logements)
Rappel - Ventes 2017	4 300 891	18	1 276	14,4%
Ventes du 1 ^{er} trimestre 2018	1 959 463	7	505	20%
Ventes du 2 ^{ème} trimestre 2018	1 414 661	4	317	23,2%

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 2018	17/04/2018	2,85 €	2,85 €	2,85 €
2 ^{ème} trimestre 2018	18/07/2018	2,70 €	2,70 €	2,70 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2%.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8%.

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.

VIE SOCIALE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 8 JUIN 2018

L'assemblée générale ordinaire du 8 juin 2018 s'est tenue avec un quorum de 43,25%. Elle a approuvé les sept résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 95,33% à 97,89%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 27 du rapport annuel 2017, sur le site internet www.aewciloger.com

AEW Ciloger ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

AEW Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE. AEW Ciloger commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet (www.aewciloger.com).

RÉGLEMENTATION RGPD

(PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW Ciloger entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW Ciloger a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante : AEW Ciloger - DPO - 22 rue du Docteur Lancereaux - CS80102 - PARIS Cedex 8 - ou par courriel : dpo.aewciloger@eu.aew.com

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles qui vous a été envoyée par voie postale avec ce bulletin trimestriel, et qui est également disponible sur notre site internet www.aewciloger.com

