



**SCPI EN LIQUIDATION**

BULLETIN TRIMESTRIEL - N° 1 - 2018 Analyse : 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2017

**Au 31/12/2017**

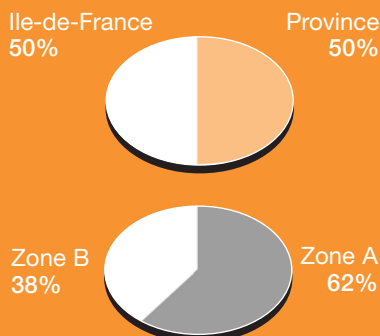
872 associés  
33 916 parts

**Valeur de réalisation 2016 :**  
31 360 594 € (924,65 € / part)

**125 logements acquis**  
**18 logements vendus**  
**107 logements**  
**en patrimoine**

**Patrimoine**

(en % de la valeur vénale)



Société de gestion



Pour tous renseignements :  
M. Didier DEGRAEVE - AEW Ciloger  
Adresse postale :  
22, rue du Docteur Lancereaux  
CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8  
Tél. : 01 78 40 53 00 - Fax : 01 78 40 66 04  
[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

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 AEW Ciloger est consultable sur son site internet.

Signatory of



Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, au nom de l'ensemble des collaborateurs de AEW Ciloger, de vous présenter pour 2018 tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

L'année 2017 a établi un record en termes de volume de transactions sur le marché résidentiel ancien avec un chiffre approchant le million de logements échangés (+ 16% par rapport à 2016). Même si la demande de logements a été moins dynamique au second semestre, elle a été soutenue par des taux d'intérêts toujours très bas (1,56% en moyenne au 3<sup>ème</sup> trimestre).

Parallèlement, les prix ont augmenté dans la plupart des grandes villes, avec une hausse nationale moyenne de l'ordre de 4% entre septembre 2016 et septembre 2017. Toutefois, cette hausse aurait, selon certains commercialisateurs, perdu de sa vigueur au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre. En attendant des données de marché plus définitives, ces chiffres flatteurs ne doivent cependant pas occulter la réalité de marchés plus difficiles en régions, voire même sur certains marchés franciliens.

Concernant la liquidation de votre SCPI, 18 logements ont été vendus durant l'année 2017 pour un prix de vente global de 4 283 439 €, sur les sites de Divonne-les-Bains, Toulouse, Nancy, Saint-Maur-des-Fossés et Le Mans.

Ces transactions, qui représentent un peu moins de 15% du nombre historique de logements, ont été négociées à des prix globalement supérieurs de 6% aux expertises de la fin de l'année 2016 et de 4% aux prix de revient. Elles ont permis de dégager une plus-value comptable (avant rémunération du Liquidateur) de 157 300 € (4,64 € par part). A ce titre, ATOUT PIERRE HABITATION a payé directement au Trésor Public 42 459 € d'impôts.

Par ailleurs, en fin d'année, 6 logements font l'objet de promesses de vente pour un prix de vente global de 1 784 935 €, supérieur de 3% aux valeurs d'expertise 2016 et de 14% aux prix de revient.

Vous devez conserver vos parts 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.

En matière de gestion locative, durant l'année 2017, 30 logements de votre SCPI ont été libérés, dont 6 au 4<sup>ème</sup> trimestre. Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires diminue à 28,6% contre près de 32% en 2016, votre SCPI suit cette tendance avec un taux qui s'établit à 24% en 2017 contre 26% en 2016.

Aucun logement n'a été reloué durant l'année, et au 31 décembre, 32 logements sont laissés vacants pour faciliter leur vente.

Les loyers facturés sur l'année diminuent donc sensiblement de 22% par rapport à l'exercice précédent, à 972 707 €. Ils présentent un taux d'encaissement annuel de 98,62%. A ce sujet, il convient de noter que 40% des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique.

D'une manière générale, l'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la revente, des travaux de remise en état ont été engagés pour un montant global de 13 287 € (0,39 € par part), soit 1,4% des loyers facturés.

Le revenu courant mis en distribution au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre est identique aux trimestres précédents, à 3,75 € par part, soit une distribution annuelle de 15,00 € par part (20,25 € en 2016).

Le niveau courant de distribution trimestrielle, impacté par les logements laissés vacants, sera abaissé en 2018.

Isabelle ROSSIGNOL  
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



## ■ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Vente du patrimoine immobilier

	Prix net vendeur en €	Nombre de logements	Surface en m <sup>2</sup>	% total du patrimoine historique (125 logements)
Ventes du 1 <sup>er</sup> trimestre 2017	114 680	1	62	0,8%
Ventes du 2 <sup>ème</sup> trimestre 2017	2 315 459	8	557	6,4%
Ventes du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2017	1 672 168	8	579	6,4%
Ventes du 4 <sup>ème</sup> trimestre 2017	181 132	1	78	0,8%
<b>Total de l'année</b>	<b>4 283 439</b>	<b>18</b>	<b>1 276</b>	<b>14,4%</b>

### Occupation au 31/12/2017

Taux d'occupation physique : 68,83%

Taux d'occupation financier (trimestriel)\* : 74,77%

Ces taux doivent être relativisés en période de mise en vente 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 : 7 950 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes au 31 décembre 2017 : 2 476 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 2017	18/04/2017	3,75 €	3,75 €	3,75 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2017	17/07/2017	3,75 €	3,75 €	3,75 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2017	16/10/2017	3,75 €	3,75 €	3,75 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2017	18/01/2018	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

### 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 2017 et IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2018 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale : imprimé fiscal unique, attestation annuelle, annexe explicative.

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), qui cible le seul patrimoine immobilier, a été substitué à l'impôt sur la Fortune (ISF). Ce nouvel impôt entre en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018, date à laquelle l'ISF est supprimé.

La définition des redevables, le fait générateur (1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables de l'ISF.

Le principal changement se situe dans l'assiette de l'impôt, qui couvre l'ensemble des immeubles détenus par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), toujours à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale vous sera communiquée dans le prochain bulletin trimestriel.

## ■ 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.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).

Sur le marché secondaire organisé, 101 parts ont été échangées lors de la confrontation du 27 décembre 2017, au prix d'exécution de 699,28 € par part, soit un prix acheteur de 772,00 €.

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, AEW Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier de 119,73 euros TTC au 1<sup>er</sup> 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.

## ■ AEW Ciloger ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS II » (MIF II)

AEW 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 II » mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet ([www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)).