

SCPI en liquidation

Atout Pierre Habitation

BULLETIN TRIMESTRIEL 1^{ER} TRIMESTRE 2018

Analyse : 1^{er} janvier au 31 mars 2018 - Validité : 2^{ème} trimestre 2018



L'ESSENTIEL AU 31/03/2018

872 ASSOCIÉS

33 916 PARTS

125 LOGEMENTS ACQUIS

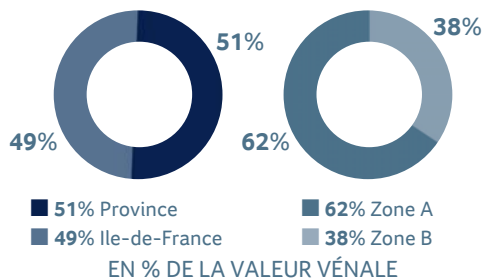
25 LOGEMENTS VENDUS

107 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

30 915 019 €

VALEUR DE RÉALISATION 2017 (911,52 € / part)
(SOUS RÉSERVE D'APPROBATION PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)

COMPOSITION DU PATRIMOINE



À LA UNE CE TRIMESTRE

8 juin 2018 : l'assemblée générale annuelle se tiendra le 8 juin 2018 à 10H00 au siège 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 fin mai à chacun des associés.

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Au cours du premier trimestre 2018, 7 ventes de logements ont été réalisées à Toulouse, La Garenne-Colombes, Nancy et Saint-Maur-des-Fossés pour un prix de vente net acté de 1 959 463 €. Ces cessions, qui représentent un peu moins de 6% du nombre historique de logements, ont été négociées à des prix globalement supérieurs de 10% aux prix de revient et de 3% aux valeurs d'expertises 2017.

Par ailleurs, en fin de trimestre, 4 logements font l'objet de promesses de vente pour un prix de vente global de 1 414 661 €, supérieur de 6% aux valeurs d'expertise 2017 et de près de 20% aux prix de revient.

En matière de gestion locative, durant le premier trimestre 2018, 3 logements de votre patrimoine ont été libérés et aucun n'a été reloué. Au 31 mars 2018, 28 logements sont vacants, volontairement laissés inoccupés pour pouvoir les vendre dans de bonnes conditions, dans le cadre de la stratégie de vente « au fil de l'eau » (vente dans un premier temps des appartements vacants).

Les loyers facturés du premier trimestre se contractent de 29% par rapport au premier trimestre 2017 à 197 072 €, avec un taux d'encaissement qui s'établit à 96,35%.

Affecté par les logements laissés vacants, le revenu courant mis en distribution au titre du trimestre a été abaissé à 2,85 € par part. Pour les prochains trimestres, le niveau de distribution trimestrielle sera ajusté en fonction des événements locatifs et des ventes réalisées. Eu égard à l'engagement fiscal de conservation des parts, les produits des ventes pourront vous être reversés à compter du 4^{ème} trimestre 2018.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

Conjoncture immobilière

Le nombre de ventes de logements anciens a atteint un nouveau record historique en 2017 avec près d'un million de transactions.

Les crédits nouveaux à l'habitat ont également affiché un montant record dans un contexte de taux très attractifs. Après avoir atteint un taux historiquement bas fin 2016, les taux d'emprunt (hors assurances) ont légèrement augmenté pour se situer à 1,52% pour l'ensemble du marché à la fin de 2017.

Parallèlement, les prix ont augmenté dans la plupart des grandes villes, avec une hausse nationale moyenne de l'ordre de 4% (+ 8,6% pour Paris, + 5,9% pour la région parisienne, + 3,5% pour la province). En conséquence, la durée des prêts accordés s'est allongée ; la part des prêts d'une durée supérieure à 25 ans est passée à 26,8% en 2017 (21,2% en 2016).

L'attractivité du secteur résidentiel devrait se poursuivre à moyen et long terme, notamment grâce au projet du Grand Paris Express et au développement des métropoles régionales françaises. Toutefois, dans un contexte de stabilité des taux d'intérêt, l'année 2018 pourrait être celle d'un « atterrissage en douceur ». Le Crédit Foncier prévoit ainsi un recul de 7% dans l'ancien, à 900 000 ventes, et de 8% dans le neuf.

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 31/03/2018

69,91%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

68,03%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

7 940 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

2 237 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 28 mars 2018.

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 € 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	% total 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	5,6%

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 €

(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.

FISCALITÉ

DÉCLARATION DES REVENUS 2017

AEW Ciloger vous a adressé mi-avril 2018 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez contacter AEW Ciloger au 01 78 40 53 00 (ou par courrier électronique contact-associes@eu.aew.com) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

L'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^{er} janvier 2018, date à laquelle l'ISF est supprimé.

La définition des redevables, le fait générateur (1^{er} 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 préconisée pour compléter votre déclaration fiscale est de 560,17 € par part.

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).

