

SCPI en liquidation

Atout Pierre Habitation

BULLETIN TRIMESTRIEL 3^{ÈME} TRIMESTRE 2018

Analyse : 1^{er} juillet au 30 septembre 2018 - Validité : 4^{ème} trimestre 2018



L'ESSENTIEL AU 30/09/2018

872 ASSOCIÉS

33 916 PARTS

125 LOGEMENTS ACQUIS

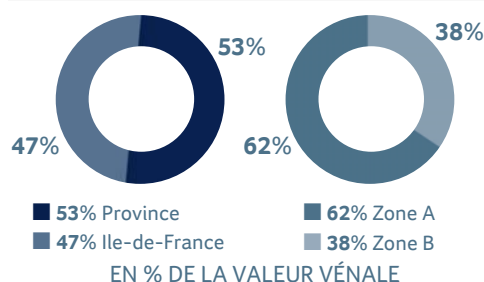
31 LOGEMENTS VENDUS

94 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

30 915 019 €

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

COMPOSITION DU PATRIMOINE



À LA UNE CE TRIMESTRE

240 € : le premier acompte sur liquidation est égal à 240 euros par part, et sera mis en paiement le 30 novembre 2018. Il représente le résultat des 31 ventes de logements réalisées en 2017 et jusqu'au 30 septembre 2018, réparti également entre les 33 916 parts qui composent le capital d'ATOUT PIERRE HABITATION. Cet acompte est net de l'impôt sur les plus-values immobilières payé sur les ventes réalisées.

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Au cours du troisième trimestre 2018, 2 logements ont été vendus à Toulouse et à Divonne-les-Bains pour un prix de vente net acté de 667 925 €, proche du prix de revient et de la dernière valeur d'expertise. Le total des ventes en 2018 exède de près de 11% le prix de revient et de 3,4% les valeurs d'expertise 2017.

Par ailleurs, en fin de trimestre, des négociations sont en cours pour la vente de 4 appartements.

En matière de gestion locative, durant le troisième trimestre 2018, 7 logements de votre patrimoine ont été libérés et aucun n'a été reloué. Au 30 septembre 2018, 34 logements sont vacants (dont 4 en cours de cession), volontairement laissés inoccupés pour pouvoir les vendre dans de meilleures conditions.

Les loyers facturés sur les neuf premiers mois de l'année à 560 395 €, se contractent de 35% par rapport à la même période de l'année 2017. Ils présentent un taux d'encassement de 97,02% sur le troisième trimestre et de 100% depuis le début de l'année.

Compte tenu des logements laissés vacants, le revenu courant mis en distribution au titre du trimestre a été abaissé à 2,10 € par part.

Le premier acompte sur liquidation sera mis en paiement fin novembre (voir rubrique « À la une »). Les prochains acomptes sur liquidation seront versés trimestriellement aux associés propriétaires des parts, concomitamment aux revenus, sur la base des ventes réalisées au cours du trimestre précédent.

Il est fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

Conjoncture immobilière

Au 3^{ème} trimestre 2018, le marché reste toujours soutenu par des taux d'emprunt très attractifs à 1,43% (hors assurances), qui n'ont jamais été aussi bas depuis le début des années 2000. 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 continuent d'augmenter mais dans une moindre mesure. Sur un an glissant, fin juin 2018, les prix progressent de 2,8% sur l'ensemble de la France, mais ils n'ont augmenté que de 0,5% sur le second trimestre 2018 contre 1,1% sur le premier. La disparité Paris/Ile-de-France et Province est toujours aussi marquée. À Paris, la progression sur un an glissant est de 7,1% contre 4,1% pour l'Ile-de-France et 2,3% pour la Province.

À noter enfin que l'attractivité du résidentiel auprès des investisseurs institutionnels se confirme en raison de la convergence observée entre les taux de rendement résidentiel et les taux bureaux/pieds d'immeuble. Entre les 3^{èmes} trimestres 2017 et 2018, les montants investis en résidentiel par les investisseurs institutionnels ont atteint 2 Mds€, deux fois plus qu'entre les 3^{èmes} trimestres 2016 et 2017.

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 - service.clients@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



Signatory of:



**ÉVOLUTION DU PATRIMOINE
AU 30/09/2018**

62,79%
TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

71,42%
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

6 939 m²
SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

2 754 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'ATOUP PIERRE HABITATION.

Sur le marché secondaire organisé, 33 parts ont été échangées lors de la confrontation du 26 septembre 2018, au prix d'exécution de 742,75 € par part, soit un prix acheteur de 820,00 €.

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, les transactions sur le marché secondaire organisé se réalisent 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%
Ventes du 3 ^{ème} trimestre 2018	667 925	2	189	24,8%

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 €
3 ^{ème} trimestre 2018	15/10/2018	2,10 €	2,10 €	2,10 €

(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.

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 disponible sur notre site internet www.aewciloger.com