



**ATOUT PIERRE**  
H A B I T A T I O N

**SCPI EN LIQUIDATION**

BULLETIN TRIMESTRIEL - N° 3 - 2017 Analyse : 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2017

VALIDITÉ

**3<sup>ème</sup>**  
trimestre  
**2017**

**Au 30/06/2017**

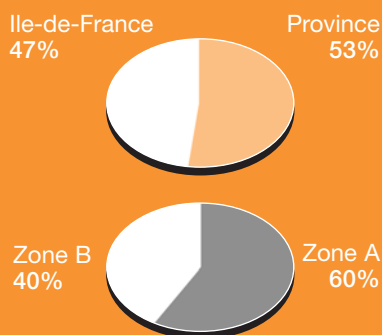
872 associés  
33 916 parts

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

**116 logements**

**Patrimoine**

(en % de la valeur vénale)



**Société de gestion**



Pour tous renseignements :

M. Didier DEGRAEVE - AEW Ciloger

Adresse postale : 43, av. de la Grande Armée

CS 71715 - 75782 PARIS Cedex 16

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,

Durant la première moitié de l'année, l'activité transactionnelle est restée très dynamique sur le marché immobilier ancien. Plus de 900 000 ventes ont ainsi été constatées à la fin du mois de juin 2017 sur un an glissant, soit une hausse de près de 10% et un record historique. Il faut toutefois tempérer ce record qui ne représente que 2,5% du parc de logements. Par ailleurs, ce chiffre est constitué de fortes disparités : la moitié des ventes sont signées dans les 20 départements les plus dynamiques.

Cette hausse des transactions s'accompagne de pressions haussières sur les prix. Le Crédit Foncier anticipe ainsi pour l'année une augmentation des prix de 4% dans toute la France, de 7% à Bordeaux, de 6% à Paris, de 5% à Lille, Marseille et Lyon.

Le 26 juin 2017, les activités des quatre sociétés françaises du groupe AEW (à savoir : CILOGER, AEW EUROPE, AEW EUROPE SGP et NAMI-AEW EUROPE) ont été regroupées au sein d'une unique société de gestion dénommée « AEW Ciloger ». Depuis cette date, la dénomination de la société de gestion d'ATOUT PIERRE HABITATION est donc AEW Ciloger.

Au travers des fonds destinés au grand public, AEW Ciloger gère 22 SCPI et 2 OPCVI grand public, soit près de 6 Mds€ d'actifs, et accompagne environ 85 000 associés dans leurs investissements immobiliers.

Cette restructuration, qui n'aura pas d'impact sur le fonctionnement et la gestion de votre SCPI, a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 juin 2017, vous avez approuvé la dissolution anticipée de votre société, et la nomination de AEW Ciloger en tant que Liquidateur. AEW Ciloger vous remercie pour votre participation aux votes et pour l'expression de votre confiance.

Par ailleurs, pour accompagner la liquidation, les mandats en cours des membres de votre Conseil de surveillance ont été prorogés jusqu'à son terme.

Au cours du second trimestre, 8 ventes ont été réalisées à La Garenne-Colombes, Divonne-les-Bains, Toulouse, Nancy, Saint-Maur-des-Fossés et Le Mans, pour un prix de vente net global de 2 315 458 €. Elles ont permis de dégager une plus-value comptable (avant rémunération du Liquidateur) de 341 129 € (+ 17% par rapport au prix de revient). A ce titre, ATOUT PIERRE HABITATION a payé directement au Trésor Public 40 137 € d'impôts.

Par ailleurs, en fin de trimestre, 5 appartements principalement situés au Mans, font l'objet de promesses de vente. Ces dernières présentent globalement un prix de vente supérieur de 2% aux dernières valeurs d'expertise et une plus-value potentielle de 1%.

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. Dans l'intervalle, dans la mesure du possible, quelques acomptes sur les plus-values réalisées pourront être effectués.

Concernant la gestion locative, 16 congés ont été réceptionnés sur le premier semestre, dont 10 effectifs sur le second trimestre. Une relocation a été effectuée durant le premier trimestre. Au 30 juin, 27 logements sont laissés vacants pour faciliter leur vente. De fait, les loyers facturés sur le second trimestre, à 258 282 €, sont en diminution de 20% par rapport au second trimestre 2016. Ils présentent un taux d'encaissement de 93,08%.

Le revenu courant mis en distribution au titre du trimestre a été maintenu à 3,75 € par part. Ce niveau courant de distribution trimestrielle devrait être maintenu au second semestre, soit un objectif de distribution annuelle de 15,00 € par part. Ce niveau de distribution est en diminution de 26% par rapport à 2016 car le résultat d'exploitation est impacté par les opérations de cessions du patrimoine et par les logements laissés volontairement vacants.

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	2 315 458	8	557	6,4%

### Occupation au 30 juin 2017

Taux d'occupation physique : 75,46%

Taux d'occupation financier (trimestriel)\* : 74,73%

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 exclusion de logements, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.*

Superficie totale du patrimoine : 8 607 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes au 30 juin 2017 : 2 117 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 €

(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.

## VIE SOCIALE

### Assemblée Générale Ordinaire

L'assemblée générale ordinaire du 1<sup>er</sup> juin 2017 s'est tenue avec un quorum de 41,43%. Elle a approuvé les six résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 90,56% à 92,95%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 21 du rapport annuel 2016, sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).

### Assemblée Générale Extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire du 9 juin 2017, qui portait notamment sur la dissolution anticipée de la société, la nomination et la rémunération du Liquidateur, s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 45,68%.

Elle a approuvé les sept résolutions à caractère extraordinaire présentées, dont le texte a été adressé avec le dossier de convocation, avec une large majorité variant de 76,45% à 90,95%.

## FISCALITÉ

### Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie

Pour l'ensemble des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, les intérêts issus des placements financiers, dans lesquels est placée la trésorerie de votre SCPI, sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu. Ils supportent un prélèvement à la source obligatoire à titre d'acompte au taux de 24%. Cet acompte est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de la perception des revenus financiers et restitué s'il excède l'impôt à payer.

Toutefois, les associés appartenant à un foyer fiscal dont le montant des intérêts perçus est inférieur à 2 000 euros dans l'année, tous établissements confondus, peuvent demander lors du dépôt de leur déclaration de revenus, que ces intérêts soient imposés au taux forfaitaire de 24% (hors prélèvements sociaux) qui dans ce cas conservera son caractère libératoire.

Par ailleurs, les associés appartenant à un foyer fiscal dont le Revenu Fiscal de Référence de l'avant-dernière année est inférieur à 25 000 euros (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 euros (couples mariés, pacsés soumis à une imposition commune), pourront demander à être dispensés du versement de l'acompte en envoyant une demande écrite au Service Associés d'AEW Ciloger avant le 30 novembre 2017 pour l'année fiscale 2018. Un modèle de demande est disponible auprès d'AEW Ciloger ou sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).

En revanche, pour ce qui concerne les prélèvements sociaux sur les revenus financiers, AEW Ciloger procède systématiquement à leur retenue au taux de 15,5%.

### 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.

## 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, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 28 juin 2017.

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 118,54 euros TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2017, 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 » (MIF)

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