



SCPI en liquidation

Atout Pierre Habitation 2

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

581 ASSOCIÉS

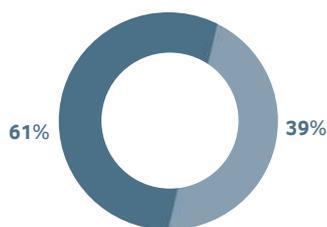
24 769 PARTS

94 LOGEMENTS

22 718 012 €

VALEUR DE RÉALISATION 2017 (917,20 € / part)

COMPOSITION DU PATRIMOINE



■ 61% Province - zone B1
■ 39% Ile-de-France - zone A

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

À LA UNE CE TRIMESTRE

11 logements vacants ont été négociés durant le 3^{ème} trimestre 2018 dans le cadre de la liquidation du patrimoine de votre SCPI.

Au 30 septembre, 3 appartements sont sous promesses de vente et 8 appartements sont en attente de signatures de promesses, pour un prix de vente global de 2,7 M€ (supérieur de 7,4% aux prix de revient).

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Durant le troisième trimestre 2018, AEW Ciloger a initié la cession de votre patrimoine (voir rubrique « À la une »).

En matière de gestion locative, au cours du troisième trimestre 2018, 7 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. Au 30 septembre 2018, 32 logements sont vacants, tous volontairement laissés inoccupés pour pouvoir les vendre dans de meilleures conditions, dans le cadre de la stratégie de vente « au fil de l'eau » (vente dans un premier temps des appartements vacants).

Ces derniers impactent les loyers facturés, qui s'élèvent à 544 517 € sur les neuf premiers mois de l'année, soit - 27% par rapport à la même période de 2017. Le taux d'encaissement des loyers s'établit à 93,91% sur le 3^{ème} trimestre et à 98,30% depuis le début de l'année.

31 baux sur 72, représentant 37% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2018, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Le revenu courant mis en distribution au titre du trimestre a été abaissé à 3,75 € par part, contre 4,50 € le trimestre précédent. En période de liquidation, la distribution sera ajustée en fonction des événements locatifs, et portera sur l'essentiel du résultat de la période. Eu égard à l'engagement fiscal de conservation des parts, les produits des ventes pourront vous être reversés progressivement à compter de la fin avril 2019, sous la forme d'acomptes sur liquidation trimestriels.

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 le 3^{ème} trimestre 2017 et le 3^{ème} trimestre 2018, les montants investis en résidentiel par les investisseurs institutionnels ont atteint 2 Mds€, deux fois plus qu'entre le 3^{ème} trimestre 2016 et le 3^{ème} trimestre 2017.

Atout Pierre Habitation 2

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation au capital de 22 292 100 euros. SCPI de logements de type « Robien recentré ».

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°06-16 en date du 01/08/2006.

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.

Service clients : 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

65,41%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

69,38%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

6 842 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

2 367 m²

SURFACES VACANTES

Le programme d'investissement a été clôturé au quatrième trimestre 2008. Tous les logements acquis ont été livrés et loués une première fois.

* 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 exclure 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 15 avril 2019, 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 2.

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 26 septembre 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 113,74 € 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.

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	23/04/2018	3,00 €	3,00 €	3,00 €
2 ^{ème} trimestre 2018	17/07/2018	4,50 €	4,50 €	4,50 €
3 ^{ème} trimestre 2018	15/10/2018	3,75 €	3,75 €	3,75 €

(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
DÉDUCTION AU TITRE DE L'AMORTISSEMENT

L'année 2016 était la dernière année pour laquelle il était possible de bénéficier d'un amortissement fiscal lié à la souscription de parts d'ATOUT PIERRE HABITATION 2.

Quelle que soit la date d'achat de vos parts, pour éviter une remise en cause de l'avantage fiscal acquis, vous devez conserver vos parts au moins jusqu'au 15 avril 2019.

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).

RÈGLEMENTATION 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

