



# SCPI en liquidation Atout Pierre Habitation 2

BULLETIN TRIMESTRIEL 2<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2018

Analyse : 1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2018 - Validité : 3<sup>ème</sup> trimestre 2018

## L'ESSENTIEL AU 30/06/2018

**581** ASSOCIÉS

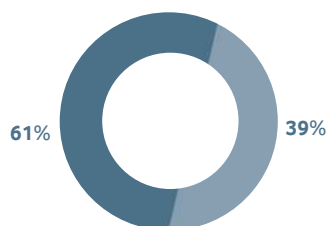
**24 769** PARTS

**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

**25 juin 2018** : l'assemblée générale extraordinaire a décidé la dissolution anticipée d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 à compter de cette date.

Elle a également nommé la société de gestion AEW Ciloger en qualité de liquidateur pour la durée de la liquidation et décidé de sa rémunération.

Les mandats des membres du Conseil de surveillance de la SCPI, composé exclusivement d'associés d'ATOUT PIERRE HABITATION 2, se poursuivront jusqu'à la clôture de la liquidation.

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

AEW Ciloger prépare activement la mise en vente du patrimoine cessible de votre SCPI, et réunit notamment les éléments nécessaires pour réaliser les ventes (métrages, diagnostics, ...) alors que de nouvelles obligations ont vu le jour depuis l'acquisition des logements.

En matière de gestion locative, durant le second trimestre 2018, 3 logements de votre patrimoine ont été libérés et aucun n'a été reloué. Au 30 juin 2018, 25 logements sont vacants ; tous sont 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 du second trimestre, qui se contractent de 32% par rapport au second trimestre 2017 à 187 731 €, et le taux d'occupation financier du 2<sup>nd</sup> trimestre, qui diminue à 77,02% contre 83,19% au 1<sup>er</sup> trimestre 2018. Le taux d'encaissement des loyers demeure quant à lui satisfaisant à 95,96%. 32 baux sur 72, représentant 38% 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 porté à 4,50 € par part contre 3,00 € 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 à compter de la fin avril 2019.

Enfin, AEW Ciloger vous remercie pour votre participation aux votes lors de l'assemblée générale de juin (voir rubrique « Vie sociale » au verso), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Isabelle ROSSIGNOL  
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

## Conjoncture immobilière

Au premier semestre 2018, le marché du logement ancien se stabilise après les fortes hausses des années 2016 et 2017. Il reste cependant sur des niveaux de transactions élevés, et devrait enregistrer plus de 900 000 ventes cette année.

Le marché est toujours très largement soutenu par des conditions bancaires très favorables aux emprunteurs dans un environnement de taux très bas (l'OAT 10 ans est tombé à 0,71% en juin 2018). 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 socio démographiques (composition des ménages, vieillissement de la population, ...).

Parallèlement, les prix semblent continuer d'augmenter mais dans une moindre mesure. Les chiffres publiés par les différents réseaux immobiliers sont assez disparates, constatant au 30 juin 2018 des hausses nationales sur un an glissant comprises entre 1,2% et 4%. Ces mêmes réseaux s'accordent toutefois sur la persistance de disparités régionales plus ou moins fortes.

Le projet de loi « Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique » dite ELAN a été présenté au début du mois d'avril. Il vise notamment, à travers un nombre de sujets variés, à simplifier les procédures et les normes de construction, à réformer le secteur du logement social et à revitaliser les centres-villes. Il a pour l'instant peu de conséquences sur le marché du logement ancien.

### 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 - 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 30/06/2018

**72,19%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**77,02%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**6 842 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**1 903 m<sup>2</sup>**

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 préparatoire à la 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 27 juin 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<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.

**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 2018	23/04/2018	3,00 €	3,00 €	3,00 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2018	17/07/2018	4,50 €	4,50 €	4,50 €

(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.

**VIE SOCIALE**
**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 7 JUIN 2018**

L'assemblée générale ordinaire du 7 juin 2018 s'est tenue avec un quorum de 40,02%. Elle a approuvé les sept résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 94,90% à 95,05%.

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 25 JUIN 2018**

L'assemblée générale extraordinaire du 25 juin 2018, qui portait notamment sur la dissolution anticipée de la société, la nomination et la rémunération du Liquidateur, et la poursuite des mandats des membres du Conseil de surveillance, s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 49,82%. Elle a approuvé les cinq résolutions à caractère extraordinaire présentées avec une large majorité variant de 90,12% à 93,69%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 28 à 31 du rapport annuel 2017, sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).

**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](http://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](mailto:dpo.aewciloger@eu.aew.com)

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles qui vous a été envoyée par voie postale avec ce bulletin trimestriel, et qui est également disponible sur notre site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

SCPI en liquidation

**Atout Pierre Habitation 2**
