



Au 30/09/2017

579 associés

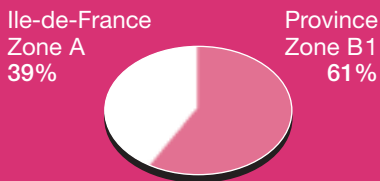
24 769 parts

Valeur de réalisation 2016 :
22 775 340 € (919,51 € / part)

94 logements

Patrimoine

(en % de la valeur vénale)



Société de gestion



Pour tous renseignements :
M. Didier DEGRAEVE - AEW Ciloger
Adresse postale :
22, rue du Docteur Lancereaux
CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8
Tél. : 01 78 40 53 00 - Fax : 01 78 40 66 04
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.



Mesdames, Messieurs,

Les différents segments des marchés résidentiels sont restés très actifs au premier semestre 2017. Le nombre de transactions de logements anciens dépasse les 920 000 unités en cumul sur douze mois, niveau record, supérieur aux précédents points hauts de 2006 et 2012. La reprise est principalement portée par les taux de crédit habitat qui restent au plus bas, et permettent toujours la solvabilisation de la demande des ménages.

Corolaire, les prix de vente s'inscrivent dans un cycle haussier. Les indicateurs avancés de deux grands réseaux commercialisateurs font état pour les 3 premiers trimestres d'une hausse nationale moyenne comprise entre 2,4% et 3,4%, et entre 5,1% et 6,5% pour Paris. Toutefois, pour ces mêmes réseaux, le léger recul de la surface moyenne achetée (entre 1 et 2 m²) pourrait signifier l'atteinte de la limite du pouvoir d'achat. La Chambre des Notaires note quant à elle une hausse, entre juillet 2016 et juillet 2017, de 4,3% en Ile-de-France et de 6,8% à Paris.

L'année 2018 sera une année charnière pour ATOUT PIERRE HABITATION 2. En effet, à partir de mars 2018, votre SCPI va pouvoir initier les procédures visant à vendre les logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans. Des prestataires ont d'ores et déjà été mandatés par AEW Ciloger dans le cadre d'une stratégie initiale de vente « au fil de l'eau » (vente des appartements vacants). Ainsi, sous réserve de leur libération, 82 logements pourraient être vendus en 2018 et 12 en 2019.

Par ailleurs, d'une manière générale, certains logements qui ont au minimum 8 années de location pourront être volontairement laissés vacants, afin d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai de 9 ans. L'utilisation de cette faculté, prévue par les dispositions fiscales, résulte d'une stratégie concertée entre AEW Ciloger et votre Conseil de surveillance. Elle aura toutefois un impact sur l'occupation et les loyers perçus, et donc par voie de conséquence sur les revenus d'exploitation distribués.

Durant les neuf premiers mois de l'année, 17 logements de votre SCPI ont été libérés, soit un taux de rotation de 18%, et 11 ont été reloués.

Au 30 septembre 2017, parmi les 12 logements vacants que compte le patrimoine, 11 ne sont volontairement pas remis en location dans le cadre de la stratégie de vente mentionnée ci-dessus.

À cette même date, 37 baux, représentant 38% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2017, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI). Les loyers facturés sur les trois premiers trimestres s'établissent à 750 332 €, en nette progression de 9% par rapport à la même période de l'année 2016. Ils présentent un taux d'encaissement calculé à début octobre de 86,26%.

D'une manière générale, l'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la relocation, des travaux de remise en état de 3 logements ont été engagés pour un montant global de 9 391 € (0,38 € par part). Compte tenu des travaux parfois nécessaires et de la durée de préavis d'un mois lors du départ d'un locataire, la durée moyenne de vacance d'un logement du patrimoine est de 1,5 mois.

Le revenu courant mis en distribution au titre du troisième trimestre est inchangé par rapport aux trimestres précédents, à 4,20 € par part. Ce niveau courant de distribution devrait être maintenu au dernier trimestre, soit un objectif de distribution annuelle de 16,80 € par part.

Enfin, nous vous rappelons que AEW Ciloger a quitté l'immeuble du 43 avenue de la Grande Armée. Aussi, nous vous remercions d'adresser désormais toute votre correspondance à l'adresse postale suivante : AEW Ciloger - 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8.

Les numéros de téléphone de vos interlocuteurs habituels demeurent inchangés et notre standard continue de vous accueillir au 01 78 40 53 00.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

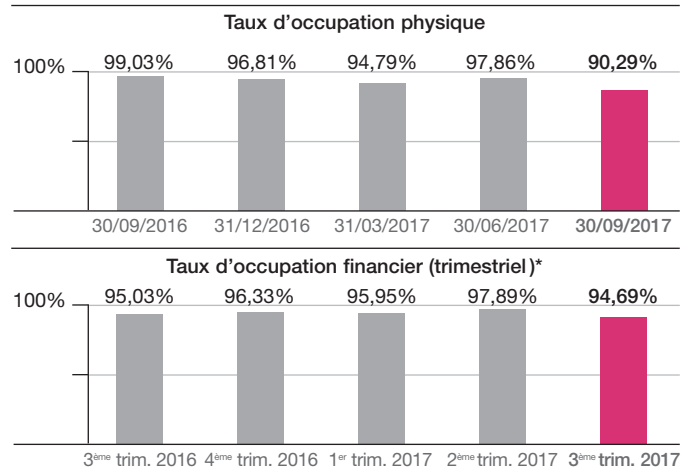


■ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Acquisitions - Livraisons

Tous les logements acquis ont été livrés et loués une première fois. Les logements qui composent le patrimoine seront vendus graduellement, à l'expiration du délai d'engagement de location de neuf ans applicable.

Occupation au 30/09/2017



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

Superficie totale du patrimoine : 6 849 m²

Surfaces vacantes au 30 septembre 2017 : 605 m²

■ 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 2017	18/04/2017	4,20 €	4,20 €	4,20 €
2 ^{ème} trimestre 2017	17/07/2017	4,20 €	4,20 €	4,20 €
3 ^{ème} trimestre 2017	16/10/2017	4,20 €	4,20 €	4,20 €

(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.

■ 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.

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 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.

■ 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.

Sur le marché secondaire organisé, 20 parts ont été échangées lors de la confrontation du 27 septembre 2017, au prix d'exécution de 651,27 € par part, soit un prix acheteur de 719,00 €.

Au dernier jour du trimestre aucune part n'est en attente de vente.

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 112,61 euros TTC au 1^{er} 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 2 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).

