



Au 30/09/2017

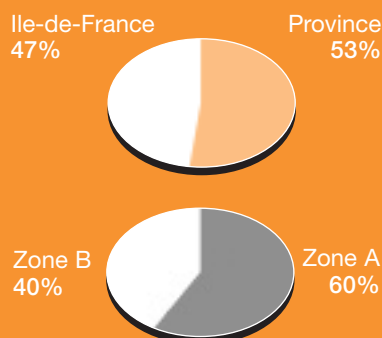
872 associés
33 916 parts

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

125 logements acquis
17 logements vendus
108 logements
en patrimoine

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/JE.
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.

Concernant ATOUT PIERRE HABITATION, au cours du troisième trimestre, 8 ventes ont été réalisées à Divonne-les-Bains, Toulouse, Nancy, Saint-Maur-des-Fossés et Le Mans, pour un prix de vente net global de 1 689 620 € et une moins-value globale avoisinant 120 000 €.

Depuis le début de l'année, 17 logements ont été vendus (14% du nombre historique de logements) pour un prix de vente net global de 4 119 759 € (+ 7% par rapport aux dernières expertises). Ces transactions ont permis de dégager une plus-value comptable (avant rémunération du Liquidateur) de 168 449 € (+ 4% par rapport au prix de revient). À ce titre, ATOUT PIERRE HABITATION a payé directement au Trésor Public 42 459 € d'impôts.

Par ailleurs, en fin de troisième trimestre, 4 logements font l'objet de promesses de vente. Ces dernières présentent globalement un prix de vente supérieur de 6% aux dernières valeurs d'expertise et une plus-value potentielle de 19%.

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, le remboursement du capital que vous avez apporté lors de votre souscription (acomptes sur liquidation), ne pourra se faire qu'après cette date. Dans l'intervalle, dans la mesure du possible, quelques acomptes sur les plus-values réalisées pourront être effectués.

En matière de gestion locative, durant les neuf premiers mois de l'année, 24 logements de votre SCPI ont été libérés, soit un taux de rotation de 19%, et 1 a été reloué.

Au 30 septembre, 27 logements sont laissés vacants pour faciliter leur vente. De fait, les loyers facturés sur les trois premiers trimestres s'établissent à 757 639 €, en nette contraction de 21% par rapport à la même période de l'année 2016. Ils présentent un taux d'encaissement calculé à début octobre de 91,15%.

Le revenu courant mis en distribution au titre du troisième trimestre a été maintenu à 3,75 € par part. Ce niveau courant de distribution devrait être maintenu au dernier trimestre, 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.

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

Vente du patrimoine immobilier

	Prix net vendeur en €	Nombre de logements	Surface en m ²	% total du patrimoine historique (125 logements)
Ventes du 1 ^{er} trimestre 2017	114 680	1	62	0,8%
Ventes du 2 ^{ème} trimestre 2017	2 315 459	8	557	6,4%
Ventes du 3 ^{ème} trimestre 2017	1 689 620	8	579	6,4%

Occupation au 30/09/2017

Taux d'occupation physique : 73,01%

Taux d'occupation financier (trimestriel)* : 70,61%

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 : 8 028 m²

Surfaces vacantes au 30 septembre 2017 : 2 139 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	3,75 €	3,75 €	3,75 €
2 ^{ème} trimestre 2017	17/07/2017	3,75 €	3,75 €	3,75 €
3 ^{ème} trimestre 2017	16/10/2017	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.

■ 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 distribués 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 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.

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^{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 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).