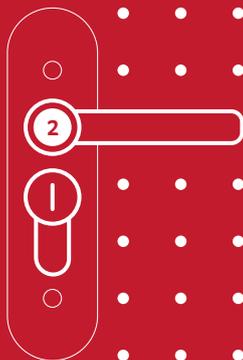


RAPPORT ANNUEL : 19

ATOUT PIERRE HABITATION

- • • SCPI EN COURS
• • • DE LIQUIDATION
- SCPI DE LOGEMENTS
• DE TYPE "ROBIEN"





ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION LIQUIDATEUR A&W CILOGER

Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 €
329 255 046 RCS PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043
en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE
dite "Directive européenne AIFM"

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

PRÉSIDENT
Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS
Madame Isabelle ROSSIGNOL
Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI ATOUT PIERRE HABITATION

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :
Monsieur Patrick KONTZ
Vice-président :
Monsieur Daniel DALLEST

MEMBRES DU CONSEIL

Madame Dominique BLANC-BERT
Madame Hélène KARSENTY
Monsieur Jean-Luc BRONSART
Monsieur Bernard GOMEZ RUIZ
Monsieur Thierry MÉRIC
Monsieur Georges PUIPIER
Monsieur Cyril SCIORTINO
Monsieur Jean-Pierre SOBREDO-VECIN
Monsieur Stéphane TADYSZAK

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : DELOITTE ET ASSOCIÉS,
représentée par Monsieur Sylvain GIRAUD
et Madame Virginie GAITTE
Suppléant : Cabinet BEAS

EXPERT EXTERNE

EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE
BNP PARIBAS REAL ESTATE
VALUATION France

SOMMAIRE



ÉDITORIAL 4

RAPPORT DE GESTION

Chiffres clés au 31 décembre 2019	6
Valeurs significatives	6
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	11
Le marché des parts	12

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	13
L'annexe aux comptes annuels	16

3

LES AUTRES INFORMATIONS

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	21
Non application des dispositions issues de la transposition de la "Directive européenne AIFM"	21

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW CILOGER	22
--	----

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	22
---	----

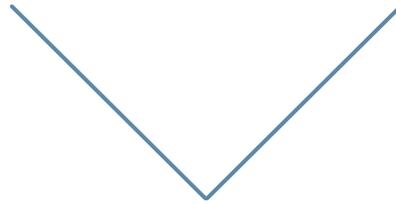
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels	24
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	26

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 20 JUILLET 2020

Ordre du jour	27
Les résolutions	27

ÉDITORIAL



Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ATOUT PIERRE HABITATION, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2019.

En décembre 2019, les taux d'emprunt (hors assurances) ont baissé de nouveau pour atteindre 1,13 %. Les taux d'intérêt réels n'ont jamais été aussi bas depuis le début des années 2000. En parallèle, la durée moyenne des prêts accordés n'a jamais atteint un niveau aussi élevé (229 mois, soit 19 années).

Cette conjoncture, qui ouvre le crédit à plus de personnes, permet aux crédits nouveaux à l'habitat d'avoisiner 25 Mds€ en 2019, contre 18 Mds€ en 2018 et 16 Mds€ en 2017.

L'année 2019 a ainsi généré un nombre record de 1,06 million de transactions sur l'immobilier résidentiel ancien, en hausse de 10 % par rapport à 2018, animée par les primo-accédants qui représentent près de la moitié des transactions.

L'indice des prix des logements anciens établi par l'INSEE et les Notaires a augmenté de 3,7 % en 2019, après 3,2 % en 2018 et 3,1 % en 2017. La hausse, comme c'est le cas depuis 2017, est par ailleurs beaucoup plus marquée pour les appartements (+5,2 %) que pour les maisons (2,6 %).

En Île-de-France, les prix sont restés dynamiques avec une hausse de 3,9 % sur un an, plus prononcée à Paris (+6,6 %) où le prix moyen a atteint un record à 10 175 €/m². Hors le cas particulier de Paris, l'augmentation du prix des logements anciens est de 2,6 %.

En province, la hausse des prix s'est accentuée, à 3,6 %. Comme pour l'Île-de-France, ce sont les prix des appartements qui sont les plus dynamiques (+4,9 % sur l'année), même si ceux des maisons ont également augmenté de façon soutenue (+3,1 %).

D'une manière générale, si l'évolution a été plus marquée en Île-de-France et dans la plupart des grandes métropoles régionales qu'en province, le prix moyen hexagonal du mètre carré, à 2 632 € (+2,2 % sur un an), masque de fortes disparités entre d'une part Paris, la région parisienne et les grandes villes attractives de province qui tirent le marché vers le haut, et d'autre part le reste des territoires.

Du fait du rapprochement des taux de rendement bureaux, commerces et résidentiel, les investisseurs institutionnels ont cherché à augmenter leur allocation en immobilier résidentiel pour diversifier leur portefeuille et bénéficier de rendements locatifs sécurisés et moins corrélés avec les cycles économiques. Le taux prime en résidentiel se situe ainsi à 2,4 % à Paris et à 3,9 % en région.

À la clôture de l'exercice 2019, la politique monétaire accommodante de la Banque Centrale Européenne laissait augurer un maintien à un niveau bas des taux d'intérêt en 2020, et donc un soutien aux prix immobiliers.

Cependant, dès le début de l'année 2020, deux facteurs susceptibles de contrarier les prévisions étaient identifiés. Pour ce qui concerne l'offre, une pénurie de biens pourrait naître dans les villes dynamiques où il deviendrait plus difficile d'acquérir. En ce qui concerne la demande, le Haut Conseil de Stabilité Financière et la Banque de France, craignant un risque de surcharge en capital des emprunteurs, ont demandé aux établissements bancaires d'octroyer les crédits avec plus de prudence.



Dans un contexte de taux bas, l'attractivité des SCPI a persisté en 2019, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. En effet, avec un total de collecte nette de 8,6 Mds€, les SCPI ont établi un nouveau record historique depuis leur création il y a une quarantaine d'années. La collecte a augmenté de 68 % par rapport à 2018, qui avait été une année de pause, et de 36 % par rapport à 2017, année du précédent record (6,3 Mds€).

Les SCPI de bureaux, avec 4,4 Mds€, ont à nouveau largement dominé la collecte (51 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 2,3 Mds€ (26 %), les SCPI spécialisées pour 1,2 Md€ (14 %), et les SCPI de commerces pour 578 M€ (7 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel ont représenté une collecte de 135 M€ (133 M€ en 2018).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2019 atteint 65,1 Mds€, en augmentation de 17 % par rapport au 31 décembre 2018.

La même tendance est observable pour les OPCI "grand public", qui ont collecté 2,8 Mds€ en 2019 après 2,1 Mds€ en 2018 (+30 %), et qui représentent désormais une capitalisation de 18,6 Mds€ (+23 %).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) avoisine 84 Mds€.

I CONCERNANT ATOUT PIERRE HABITATION :

En 2019, ATOUT PIERRE HABITATION a poursuivi les ventes de logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans, dans le cadre d'une stratégie de vente "au fil de l'eau", c'est-à-dire logement vacant par logement vacant.

ATOUT PIERRE HABITATION a cédé 30 logements (27 appartements et 3 maisons) sur les 94 logements de son patrimoine répondant aux contraintes fiscales de la loi dite "Robien" encore présents au 1er janvier 2019.

Le total des ventes actées en 2019 s'élève à 6 039 553 €, montant inférieur de 3,4 % à la valeur comptable d'origine, du fait de 10 cessions sur les sites de Toulouse et du Mans où les marchés locaux sont plus difficiles, mais supérieur de 2,5 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2018.

En fin d'année, sur les 64 logements encore en patrimoine, 6 logements sont sous promesse ou compromis et 3 logements font l'objet d'un prix négocié, pour un prix total de 2,22 M€ supérieur de 6 % au prix de revient.

Par ailleurs, à compter du 4^e trimestre 2019, afin d'accélérer le rythme des ventes, AEW Ciloger a initié la vente aux locataires avec mise en œuvre des accords collectifs si nécessaire (7 sites sur 9 concernés).

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2019 font ressortir une valorisation de 15 870 000 € en diminution de 27 % par rapport à 2018, compte tenu des 30 logements vendus durant l'exercice.

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une légère contraction annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice) de -0,10 %.

Les loyers facturés se sont contractés de 25 % (-178 K€) par rapport à l'exercice précédent, impactés par la liquidation du patrimoine en cours.

Durant l'année 2019, 13 logements d'ATOUT PIERRE HABITATION ont été libérés et aucun n'a été reloué. 23 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente.

Le résultat de l'exercice s'établit à 179 268 €, en diminution de 47 % par rapport à l'exercice précédent, affecté notamment par la contraction des loyers facturés consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

Un revenu brut de 5,40 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2019, à comparer à un résultat de 5,28 € par part. Le report à nouveau (réserves), à 0,54 € par part, représente un peu moins d'un mois de dernière distribution courante.

Quatre acomptes sur liquidation, d'un montant total de 181 € par part, ont été effectués au titre des ventes réalisées en 2019, au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des nu-propriétaires pour les parts démembrées.

Au total depuis les premières ventes de logements, 421 € ont été remboursés aux associés (sous la forme d'acomptes sur liquidation), soit 42,1 % du prix de souscription initial.

Il est fortement recommandé aux associés de conserver leurs parts jusqu'au terme de la liquidation.

L'Assemblée générale extraordinaire d'ATOUT PIERRE HABITATION en date du 9 juin 2017 a décidé la dissolution anticipée de la société à compter de cette même date. Elle a nommé la Société de gestion, AEW Ciloger, en qualité de liquidateur, pour la durée de la liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, les dispositions juridiques imposent de proroger annuellement les opérations de liquidation.

Ainsi, **dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire**, nous vous proposons de proroger pour une nouvelle durée d'un an les opérations de liquidation, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020 et de renouveler en conséquence le mandat du liquidateur AEW Ciloger dans toutes ses dispositions pour la même durée.

Nous vous remercions par avance pour votre confiance, et vous précisons que cette durée d'un an est un délai juridique qui ne préjuge pas de la vente des logements restant avant ce terme.

Enfin, il est impossible d'ignorer la crise sanitaire liée au virus COVID-19 qui constitue un événement majeur intervenu après la clôture des comptes de l'exercice 2019.

Des mesures de confinement ont été mises en place dans de nombreux pays, et notamment en France en mars 2020, afin de limiter la propagation du virus. Si cette crise n'affecte pas les comptes et l'exploitation de l'exercice 2019 de votre SCPI, ses effets sur les comptes 2020 sont encore incertains et difficilement quantifiables au moment de la rédaction du présent éditorial.

Toutefois, les répercussions économiques et financières de cette crise sanitaire pourront avoir, entre autres, un impact sur les revenus dont dispose une partie des locataires de votre SCPI, et donc sur leur capacité à s'acquitter de leur loyer, en paiement effectif ou à bonne date.

Ainsi, parmi les conséquences attendues, le revenu distribuable au titre de l'exercice 2020 est susceptible d'être revu à la baisse par rapport à ce qui était prévu, et la mise en paiement des acomptes trimestriels aux associés est susceptible d'être légèrement décalée par rapport aux dates habituelles.

Par ailleurs, pour ce qui concerne la vente des logements de votre SCPI, un ralentissement des transactions est susceptible d'intervenir, ce qui pourrait avoir un impact sur le rythme et les valeurs de la liquidation de votre patrimoine et sur le montant des acomptes sur liquidation correspondants.

ISABELLE ROSSIGNOL
Directeur Général délégué
d'AEW Ciloger

RAPPORT DE GESTION

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

DATE DE CRÉATION 4 novembre 2004	
EN LIQUIDATION depuis le 9 juin 2017	
VALEUR DE RÉALISATION 15 895 843 € (soit 468,68 € par part)	
REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART 5,40 €	
ACOMPTES SUR LIQUIDATION 2019 PAR PART 181,00 €	• • • •
ACOMPTES SUR LIQUIDATION CUMULÉS PAR PART 421,00 €	• • • • • • • •
NOMBRE D'ASSOCIÉS 884	• • • •
NOMBRE DE PARTS 33 916	• • • • • • • •
PATRIMOINE 125 logements acquis 61 logements vendus 64 logements en patrimoine	• • • • • • • •
DATE DE LOCATION DU DERNIER APPARTEMENT 28 novembre 2009	• • • •
FIN DE L'ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PARTS 28 novembre 2018	

6

VALEURS SIGNIFICATIVES

GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2019/2018
VALEUR COMPTABLE		
16 292 668 €	480,38 €	-28,53 %
VALEUR VÉNALE / EXPERTISE		
15 870 000 €	467,92 €	-27,13 %
VALEUR DE RÉALISATION		
15 895 843 €	468,68 €	-27,92 %
VALEUR DE RECONSTITUTION		
18 800 711 €	554,33 €	-27,85 %
RÉSULTAT	REVENU DISTRIBUÉ	REPORT À NOUVEAU
2015		
18,77 €	22,35 €	1,03 €
2016		
19,68 €	20,25 €	0,47 €
2017		
15,10 €	15,00 €	0,58 €
2018		
9,97 €	9,90 €	0,65 €
2019		
5,28 €	5,40 €	0,54 €

En € par part

I LE PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2019, compte tenu des cessions de logements de l'exercice, le patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION est composé de 4 maisons et 60 appartements sur 9 sites, soit 64 logements (pour un patrimoine historique acquis de 115 appartements et 10 maisons, soit 125 logements).

Ils sont répartis en valeur vénale à 47 % en région parisienne et 53 % en province, et à 67 % en zone A et 33 % en zone B (zonage Robien).

Il totalise 4 857 m², localisés à 35 % en région parisienne et 65 % en province.

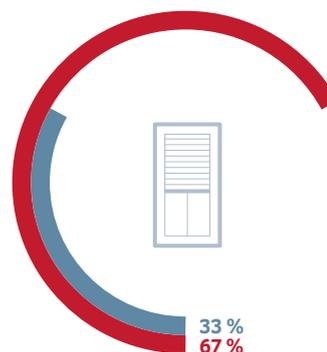
EN % DE LA VALEUR VÉNALE



ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)
7 450 000 €

PROVINCE
8 420 000 €

TOTAL
15 870 000 €



ZONE A DISPOSITIF "ROBIEN"
10 650 000 €

ZONE B DISPOSITIF "ROBIEN"
5 220 000 €

TOTAL
15 870 000 €

LA VENTE DU PATRIMOINE

En 2019, ATOUT PIERRE HABITATION a poursuivi les ventes de logements, initiées au deuxième trimestre 2017, dans le cadre de la stratégie de vente "au fil de l'eau", c'est-à-dire logement vacant par logement vacant. Le total des ventes actées en 2019 s'élève à 6 039 553 € pour 30 logements. Depuis le début de la vente effective du patrimoine, ATOUT PIERRE HABITATION a cédé 61 logements sur 125, pour un prix de vente global de 14 382 493 €, supérieur de 2,7 % au prix de revient.

Compte tenu de l'engagement de location de 9 ans, inhérent au dispositif fiscal dont ont bénéficié les associés, c'est en 2017 que les ventes de logements ont été initiées.

Tous les logements sont vendus "au fil de l'eau", c'est-à-dire vacants et une fois leur engagement fiscal de location de 9 ans rempli.

Ainsi, au 31 décembre 2019, les 23 logements vacants que compte la SCPI (1 803 m², soit 37 % de la totalité des superficies restantes), sont réservés pour la vente.

Au cours de l'exercice 2019, ATOUT PIERRE HABITATION a cédé 30 logements (27 appartements et 3 maisons) sur les 94 logements de son patrimoine répondant aux contraintes fiscales de la loi dite "Robien" encore présents au 1^{er} janvier 2019.

Ces ventes, qui représentent 22,5 % de la surface initiale, se répartissent en surface à hauteur de 43 % en Île-de-France et 57 % en province.

Le total des ventes actées en 2019 s'élève à 6 039 553 €, montant inférieur de 3,4 % à la valeur comptable d'origine, du fait de 10 cessions sur les sites de Toulouse et du Mans où les marchés locaux sont plus difficiles, mais supérieur de 2,5 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2018.

Une moins-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 216 815 € (-6,4 € par part) a été dégagée, soit -3,47 % par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles. Ces opérations ont donné lieu à une plus-value fiscale imposable sur le site de Saint-Maur-des-Fossés au titre de laquelle ATOUT PIERRE HABITATION a payé directement au Trésor Public

la somme de 2 530 € (impôts et charges sociales) pour le compte des associés.

Conformément aux dispositions en matière de rémunération du Liquidateur, figurant à l'article 30 des statuts de la SCPI, ce dernier a perçu une commission fixe de 144 141 € TTC.

En fin d'année, sur les 64 logements encore en patrimoine, 6 logements sont sous promesse ou compromis et 3 logements font l'objet d'un prix négocié, pour un prix total de 2,22 M€ supérieur de 6 % au prix de revient.

Par ailleurs, à compter du 4^e trimestre 2019, afin d'accélérer le rythme des ventes, AEW Ciloger a initié la vente aux locataires avec mise en œuvre des accords collectifs si nécessaire (7 sites sur 9 concernés).

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE "ROBIEN"	TYPE	SURFACES EN M ² HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	PRIX D'ACHAT HD À LA LIVRAISON	PRIX DE VENTE ACTÉ	IMPÔT RÉGLÉ	PLUS OU MOINS VALUE COMP-TABLE	COMMISSION FIXE TTC LIQUIDATEUR	ÉCART PRIX DE VENTE PRIX D'ACHAT HD	ÉCART PRIX DE VENTE EXPERTISE 31/12/2018
SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS (94) 1 bis, boulevard de Créteil	IDF - A	M	315	3	1 175 403 €	1 451 613 €	2 530 €	276 210 €	34 744 €	23,50 %	8,65 %
TOULOUSE (31) 3, chemin du Docteur Didier Dasque	PR - B	AP	197	3	639 112 €	478 774 €	0 €	-160 339 €	11 357 €	-25,09 %	-11,00 %
DIVONNE-LES-BAINS (01) 328, rue de Lausanne	PR - A	AP	106	1	398 053 €	441 509 €	0 €	43 457 €	10 580 €	10,92 %	3,36 %
LA GARENNE-COLOMBES (92) 5/7, place de la Liberté	IDF - A	PAR-KING	-	-	17 171 €	-	-	-17 171 €	-	-	-
NANCY (54) 2 bis, promenade Emilie Châtelet	PR - B	AP	409	5	948 026 €	932 075 €	0 €	-15 950 €	22 338 €	-1,68 %	10,88 %
DOURDAN (91) 2, rue Antoinette Bervas	IDF - B	AP	250	5	772 653 €	776 479 €	0 €	3 826 €	18 548 €	0,50 %	3,41 %
LE MANS (72) 9, rue Saint-Bertrand	PR - B	AP	475	7	1 175 828 €	821 698 €	0 €	-354 129 €	19 564 €	-30,12 %	8,39 %
BOIS-D'ARCY (78) 5, allée Edwige Feuillère	IDF - A	AP	322	6	1 130 123 €	1 137 405 €	0 €	7 282 €	27 010 €	0,64 %	-8,50 %
GRASSE (06) 67, route de Cannes	PR - A	AP	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL			2074	30	6 256 368 €	6 039 553 €	2 530 €	-216 815 €	144 141 €	-3,47 %	2,47 %

① IDF : Île-de-France hors Paris / PR : Province / A - B : Zones Robien

② Ap : Appartements / M : Maisons

Une régularisation d'un parking vendu en 2018 avec un logement de La Garenne-Colombes a été opérée sur l'exercice 2019.

Depuis le début de la vente effective du patrimoine, en mai 2017, ATOUT PIERRE HABITATION a cédé 61 logements (49 % du nombre historique de logements et 48 % de la surface historique) pour un prix de vente global de 14 382 493 €, supérieur de 2,7 % au prix de revient.

Le solde du compte de plus-values enregistrées est de 12 765 € au 31 décembre 2019.

Un acompte sur liquidation de 55,00 € par part a été versé en avril 2019 au titre des ventes réalisées durant le premier trimestre de l'exercice.

Un acompte sur liquidation de 47,00 € par part a été versé en juillet 2019 au titre des ventes réalisées durant le deuxième trimestre de l'exercice.

Un acompte sur liquidation de 52,00 € par part a été versé en octobre 2019 au titre des ventes réalisées durant le troisième trimestre de l'exercice.

Un acompte sur liquidation de 27,00 € par part a été versé en janvier 2020 au titre des ventes réalisées durant le quatrième trimestre de l'exercice.

Les acomptes sur liquidation, d'un montant total de 6 138 796 € sur l'exercice (181,00 € par part), sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des nu-proprétaires pour les parts démembrées.

Au total depuis les premières ventes de logements, 421 € ont été remboursés aux associés (sous la forme d'acomptes sur liquidation), soit 42,1 % du prix de souscription initial.

Il est fortement recommandé aux associés de conserver leurs parts jusqu'au terme de la liquidation.

VENTES ACTÉES ET ACOMPTES SUR LIQUIDATION (EN €/PART)			
	2017	2018	2019
PRIX DE VENTE ACTÉ	126,81	119,18	178,07
ACOMPTES SUR LIQUIDATION	-	240,00	181,00

L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2018	DURANT L'ANNÉE 2019	TOTAL AU 31/12/2019
FONDS COLLECTÉS	25 776 160 €	-6 138 796 €	19 637 364 €
+ PLUS OU MOINS VALUE SUR CESSION D'IMMEUBLES	373 722 €	-360 956 €	12 765 €
+ DIVERS	-	-	-
- COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-3 164 233 €	-	-3 164 233 €
- ACHAT D'IMMEUBLES	-30 275 814 €	-	-30 275 814 €
- TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS	-	-	-
+ VENTE D'IMMEUBLES	7 752 620 €	6 256 368 €	14 008 988 €
- FRAIS D'ACQUISITION	-209 893 €	-	-209 893 €
- DIVERS ❶	-1 506 €	-	-1 506 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	251 056 €	-243 384 €	7 672 €

❶ Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

Compte tenu des ventes de logements et des acomptes sur liquidation intervenus durant l'exercice, le solde de l'emploi des fonds s'élève à 7 672 € au 31 décembre 2019.



VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée générale du 1^{er} juin 2017, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait ATOUT PIERRE HABITATION de la vente de la totalité des actifs ;

- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

**COÛT HISTORIQUE
DES TERRAINS
ET DES CONSTRUCTIONS
LOCATIVES**
16 266 825 €

VALEUR COMPTABLE NETTE
16 266 825 €

**VALEUR ACTUELLE
(VALEUR VÉNALE
HORS DROITS)**
15 870 000 €

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES	16 266 825 €		
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN			
AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS	25 843 €	25 843 €	25 843 €
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS		15 870 000 €	
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS			16 970 000 €
COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE			1 804 868 €
TOTAL GLOBAL	16 292 668 €	15 895 843 €	18 800 711 €
NOMBRE DE PARTS	33 916	33 916	33 916
TOTAL RAMENÉ À UNE PART	480,38 €	468,68 €	554,33 €

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2019	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2019	ÉCART EXPERTISE / PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2019	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2018	VARIATION HORS DROITS 2019/2018	ESTIMATION HORS DROITS 2018 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2019/2018 PÉRIMÈTRE CONSTANT
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	6 322 616 €	7 450 000 €	17,83 %	7 970 000 €	10 600 000 €	-29,72 %	7 270 082 €	2,47 %
PROVINCE	9 944 209 €	8 420 000 €	-15,33 %	9 000 000 €	11 180 000 €	-24,69 %	8 616 148 €	-2,28 %
TOTAUX	16 266 825 €	15 870 000 €	-2,44 %	16 970 000 €	21 780 000 €	-27,13 %	15 886 230 €	-0,10 %

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2019 font ressortir une valorisation de 15 870 000 € en diminution de 27 % par rapport à 2018, compte tenu des 30 logements vendus durant l'exercice.

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une légère contraction annuelle à périmètre constant

(c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice) de -0,10 % (+2,5 % pour les immeubles d'Île-de-France et -2,3 % pour les immeubles de province).

Rappelons toutefois que la valeur d'expertise est déterminée en considérant les logements occupés et "en bloc", sans donc prendre en compte les particularités de chaque logement (étage, orientation...).

Au 31 décembre 2019, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont globalement inférieures de 2,4 % à leur prix de revient.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 4 % à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Les loyers facturés se sont contractés de 25 % (-178 K€) par rapport à l'exercice précédent, impactés par la liquidation du patrimoine en cours. Durant l'année 2019, 13 logements d'ATOUT PIERRE HABITATION ont été libérés et aucun n'a été reloué. 23 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente.

13 logements (833 m²) ont été libérés durant l'année, et aucun n'a été reloué.

Au 31 décembre 2019, 23 logements sont vacants, réservés pour la vente.

Au 31 décembre 2019, le nombre d'appartements loués est de 41 sur 64, soit 64 % du nombre de logements, contre 57 % en début d'année.

Les 23 logements vacants que compte le patrimoine représentent 1 803 m², soit 37 % de la totalité des superficies restantes. Ils sont répartis sur tous les sites, à l'exception de Toulouse : Saint-Maur-des-Fossés (2 logements), Nancy (7), Divonne-les-Bains (2), La Garenne-Colombes (1), Le Mans (2), Grasse (4), Bois-d'Arcy (1) et Dourdan (4).

Parmi ces logements vacants, 9 sont en cours de cession à la clôture de l'exercice (6 sont sous promesse ou compromis et 3 font l'objet d'un prix négocié).

Le manque à gagner en matière de loyers sur ces surfaces vacantes est estimé à 253 K€ en rythme annuel.

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 facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine.

Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation financier s'établit à 63,88 %, toujours impacté par les logements laissés volontairement vacants. Calculé sur l'ensemble de l'année 2019, ce taux s'établit à 59,12 % (55,10 % en 2018).

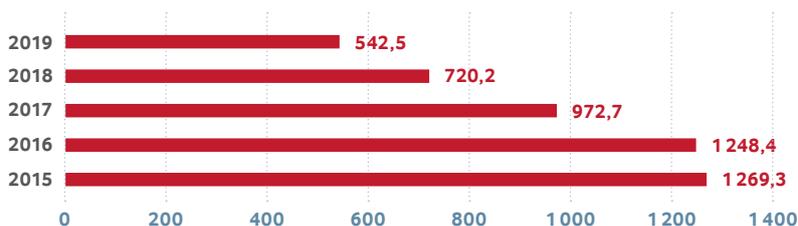
Le taux d'occupation physique passe de 56,10 % à 62,90 % entre le début et la fin de l'exercice. Calculé sur l'ensemble de l'année 2019, ce taux s'établit à 59,21 % (65,45 % en 2018).

Les taux d'occupation doivent être relativisés en période de vente du patrimoine.

Les loyers facturés sur l'exercice 2019 s'établissent à 542 534 €, en contraction de 25 % par rapport à l'exercice précédent (-178 K€ en valeur absolue).

10

ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS SUR 5 ANS (K€)



Le taux d'encaissement des loyers demeure excellent, à 99,18 % sur l'exercice (100,2 % en 2018). À ce sujet, il convient de noter que 35 % des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique.

L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la revente du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant global de 117 069 € (3,45 € par part), dont 40 026 € dans les parties privatives de 39 logements (soit 1,18 € par part) représentant 7,3 % des loyers facturés (travaux de peinture, remplacements ballons d'eau chaude, réparations volets...) et un coût moyen par logement de 1 026 €.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2018 pour 153 756 €, diminue au 31 décembre 2019 de 2 742 € en valeur nette, pour être ajustée à 151 014 € (dotation complémentaire de 1 852 € et reprise sur provisions de 4 594 €). Cette somme recouvre les impayés de 43 locataires (présents et partis).

Une action spécifique pour recouvrer les redevances de charges aux locataires partis a été lancée au quatrième trimestre 2019 par l'intermédiaire d'un cabinet spécialisé dans le recouvrement, et sera poursuivie en 2020.

10 dossiers locatifs sont en procédures judiciaires pour une créance globale de 146 922 € (provisionnée à 100 % en créances douteuses), dont la moitié concerne des locataires insolvable au moment.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, AEW Ciloger étudie pour chaque nouveau dossier de locataire l'opportunité d'opter au dispositif d'assurance "Garantie des Loyers Impayés". Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus fonciers, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Au 31 décembre 2019, 13 dossiers locatifs représentant 10 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations versées s'élevaient à 3 247 €, soit 0,59 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI).

Un seul dossier locatif a été déclaré durant l'année, représentant un solde de tout compte débiteur de 32 €.



I LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 179 268 €, en diminution de 47 % par rapport à l'exercice précédent, affecté notamment par la contraction des loyers facturés consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente. Un revenu brut de 5,40 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2019, à comparer à un résultat de 5,28 € par part. Le report à nouveau (réserves), à 0,54 € par part, représente un peu moins d'un mois de dernière distribution courante.

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 179 268 €, en diminution de 47 % (-159 K€ en valeur absolue) par rapport à l'exercice précédent.

En effet, les loyers facturés ont régressé de 25 % (soit -177 K€ en valeur absolue), impactés par les ventes de logements réalisées et par les logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

Les revenus financiers sont inexistants, aucun placement n'étant effectué dans un contexte de taux sécurisés très faibles, voire négatifs.

En période de liquidation, la distribution trimestrielle est ajustée en fonction des événements locatifs et porte sur l'essentiel du résultat de la période.

Au total, le revenu distribué en 2019, s'élève à 5,40 €. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 5,28 €. Le report à nouveau a donc été sollicité pour un montant total de 3 878 € (2,1 % du montant distribué).

Au 31 décembre 2019, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale

ordinaire, à 18 172 €, soit 0,54 € par part. Il représente une réserve de 0,9 mois de dernière distribution courante.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial est de 0,54 %.

La nature fiscale et les caractéristiques liquidatives d'ATOOUT PIERRE HABITATION ne permettent pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019
PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER	749,62 €	722,01 €	761,00 €	772,00 €	773,90 €
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ❶	22,35 €	20,25 €	15,00 €	9,90 €	5,40 €
PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ❷	751,87 €	739,71 €	768,48 €	818,64 €	-
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ❸	2,97 %	2,74 %	1,95 %	1,21 %	-
TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ❹	2,24 %	2,03 %	1,50 %	0,99 %	0,54 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	1,03 €	0,47 €	0,58 €	0,65 €	0,54 €

❶ Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers
 ❷ Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions).

❸ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année

❹ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix de souscription de l'augmentation de capital (1 000 €/part)

11



I LE MARCHÉ DES PARTS

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
OPÉRATIONS	Société fermée				
NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	33 916	33 916	33 916	33 916	33 916
CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	30 524 400 €	30 524 400 €	30 524 400 €	30 524 400 €	30 524 400 €
CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)	33 916 000 €	33 916 000 €	33 916 000 €	33 916 000 €	33 916 000 €

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 4 novembre 2004 - Capital initial : 760 500 € - Nominal de la part : 900,00 €

	2015	2016	2017	2018	2019
MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	30 524 400 €	30 524 400 €	30 524 400 €	30 524 400 €	30 524 400 €
MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
NOMBRE DE PARTS AU 31/12	33 916	33 916	33 916	33 916	33 916
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	873	872	872	876	884
RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	-	-	-	-	-
PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ①	722,01 €	761,00 €	772,00 €	773,90 €	-

12

① Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé

Le capital est réparti entre 884 associés, composés à hauteur de 97,5 % de personnes physiques et de 2,5 %

de personnes morales. Le plus gros porteur de parts détient 1,23 % du capital social. Le portefeuille moyen, hors associés

fondateurs, est de 37 000 € (37 parts) au prix de souscription initial.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé a été ouvert en 2019 selon une fréquence trimestrielle. Au cours de l'exercice 2019 aucune part n'a été échangée (les derniers échanges datent de décembre 2018) et aucun prix d'exécution déterminé.

Il est rappelé que les associés devaient conserver leurs parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit jusqu'au 28 novembre 2018, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Au-delà de cet aspect fiscal, il est fortement recommandé aux associés de conserver leurs parts jusqu'au terme de la liquidation.

Dans une SCPI "fiscale", et plus particulièrement lorsqu'elle est en liquidation, le marché secondaire reste très étroit, et le prix d'exécution peut ne pas refléter la valeur réelle du patrimoine. Les transactions peuvent dès lors se réaliser la base d'un prix fortement décoté.

Par ailleurs, AEW Ciloger conseille aux intervenants de tenir compte des acomptes sur liquidation déjà versés pour déterminer le montant de leurs ordres.

Aucune transaction n'a été constatée lors des 4 confrontations trimestrielles de

l'exercice, aucun ordre d'achat n'ayant été enregistré. En conséquence, aucun prix d'exécution n'a pu être déterminé.

Au 31 décembre 2019, 195 parts sont en attente de vente.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, aucune part n'a été échangée.

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2019 n'est constituée que de frais de dossier relatifs à des successions.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	2015	2016	2017	2018	2019
NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	45	83	130	34	-
% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	0,13 %	0,24 %	0,38 %	0,10 %	-
DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS ①	2	0	0	37	195
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, HT	3 621 €	1 476 €	5 201 €	4 840 €	1 227 €

① Il s'agit du nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

I LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2019	VALEURS ESTIMÉES ① 31/12/2019	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2018	VALEURS ESTIMÉES ② 31/12/2018
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	16 266 825 €	15 870 000 €	22 523 194 €	21 780 000 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	0 €	0 €	0 €	0 €
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	16 266 825 €	15 870 000 €	22 523 194 €	21 780 000 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0 €	0 €	0 €	0 €
ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
ASSOCIÉS CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	28 353 €	28 353 €	28 835 €	28 835 €
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	161 111 €	161 111 €	162 539 €	162 539 €
AUTRES CRÉANCES	853 313 €	853 313 €	1 347 819 €	1 347 819 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-151 014 €	-151 014 €	-153 756 €	-153 756 €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	2 084 978 €	2 084 978 €	3 330 642 €	3 330 642 €
TOTAL III	2 976 742 €	2 976 742 €	4 716 080 €	4 716 080 €
PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €
DETTES				
DETTES FINANCIÈRES	-43 460 €	-43 460 €	-55 725 €	-55 725 €
DETTES D'EXPLOITATION	-2 907 438 €	-2 907 438 €	-4 387 249 €	-4 387 249 €
DETTES DIVERSES	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL IV	-2 950 899 €	-2 950 899 €	-4 442 974 €	-4 442 974 €
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL V	0 €	0 €	0 €	0 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	16 292 668 €		22 796 299 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ③		15 895 843 €		22 053 105 €

① Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers

② Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 de la partie législative du Code monétaire et financier

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2019

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2018	AFFECTATION RÉSULTAT 2018	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2019
CAPITAL				
CAPITAL SOUSCRIT	30 524 400 €		0 €	30 524 400 €
CAPITAL EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION				
PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	3 391 600 €		0 €	3 391 600 €
PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	-3 375 633 €		0 €	-3 375 633 €
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	0 €			0 €
ÉCART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIF	0 €			0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	0 €			0 €
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	373 722 €		-360 956 €	12 765 €
RÉSERVES	0 €		0 €	0 €
REPORT À NOUVEAU	19 534 €	2 516 €	0 €	22 050 €
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	0 €	0 €	0 €	0 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	338 285 €	-338 285 €	179 268 €	179 268 €
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ①	-335 768 €	335 768 €	-183 146 €	-183 146 €
ACOMPTES SUR LIQUIDATION ①	-8 139 840 €		-6 138 796 €	-14 278 636 €
TOTAL GÉNÉRAL	22 796 299 €	0 €	-6 503 631 €	16 292 668 €

① Y compris l'acompte versé en janvier 2020



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

	EXERCICE 2019	EXERCICE 2018
	31/12/2019	31/12/2018
COMPTE DE RÉSULTAT		
PRODUITS IMMOBILIERS		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
LOYERS	542 533 €	720 214 €
CHARGES FACTURÉES	40 294 €	66 444 €
PRODUITS ANNEXES	80 751 €	38 490 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	4 594 €	7 620 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	668 173 €	832 768 €
CHARGES IMMOBILIÈRES		
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	-40 294 €	-66 444 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-117 069 €	-75 238 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-204 420 €	-211 026 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-1 852 €	-5 876 €
TOTAL II (CHARGES IMMOBILIÈRES)	-363 636 €	-358 584 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	304 537 €	474 184 €
PRODUITS D'EXPLOITATION		
REPRISE DE PROVISION D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	144 141 €	96 639 €
TOTAL I (PRODUITS D'EXPLOITATION)	144 141 €	96 639 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-214 147 €	-193 393 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-42 763 €	-36 350 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-12 500 €	-9 500 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-269 410 €	-239 242 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-125 269 €	-142 603 €
PRODUITS FINANCIERS		
PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES		
TOTAL I (PRODUITS FINANCIERS)	0 €	0 €
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	0 €	0 €
CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS		
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
DÉPRÉCIATIONS		
TOTAL II (CHARGES FINANCIÈRES)	0 €	0 €
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	0 €	0 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0 €	6 703 €
REPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
TOTAL I (PRODUITS EXCEPTIONNELS)	0 €	6 703 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II (CHARGES EXCEPTIONNELLES)	0 €	0 €
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0 €	6 703 €
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	179 268 €	338 285 €

I L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n°2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition+ Frais et accessoires. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement CRC n° 2004-06, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

16

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant.

Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes :

Méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.

Méthode par capitalisation des revenus : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité.

Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

La valeur vénale estimée figure globalement dans l'état du Patrimoine et s'entend hors droits et hors frais.

INFORMATIONS DIVERSES

Coût d'acquisition : la détermination du coût d'acquisition comprend outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :

- les droits de mutation,
- les honoraires ou commissions,
- les frais d'actes liés à l'acquisition,
- les coûts d'emprunts exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.

Provision pour gros entretien : compte tenu de la composition de son patrimoine immobilier, la SCPI n'a pas provisionné de provision pour gros entretien.

Prime d'émission : les frais de constitution de la société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine sont prélevés en priorité sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés puis après utilisation totale de la prime d'émission, sont enregistrés en charges à répartir et amortis sur cinq ans.

Rémunération du liquidateur : conformément à la décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 9 juin 2017, AEW Ciloger, en tant que liquidateur, est rémunérée d'une commission sur la cession des actifs immobiliers égale à 2 % hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession.

Gestion locative : pour l'administration de la SCPI, la Société de gestion perçoit 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

Locataires : une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Elle est calculée de la manière suivante : En absence de couverture du bail par l'assurance "Garantie Loyers Impayés", on provisionne :

$$DP = (AL + AC) \times 100 \%$$

DP = dotation à la provision
AL = arriéré de loyer
AC = arriéré de charges

Provision pour risques et charges : les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour ATOUT PIERRE HABITATION par une sortie de ressources. Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociations de bail, ou d'assignation au tribunal.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 4 487 € sur l'exercice.

Événements post-clôture : des mesures de confinement ont été mises en place dans différents pays du monde afin de limiter la propagation du virus COVID-19. En France, le gouvernement a pris des mesures de restriction affectant l'activité économique à compter du 12 mars 2020, sans impact sur les comptes clos au 31 décembre 2019, et dont l'impact sur l'exercice 2020 n'est pas quantifiable au moment de l'arrêté des comptes 2019.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2019

RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
CONSTRUCTIONS	22 523 194 €	0 €	6 256 368 €	16 266 825 €
RÉNOVATIONS, RÉFECTIONS, TRAVAUX IMMOBILIERS	0 €	0 €	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	22 523 194 €	0 €	6 256 368 €	16 266 825 €

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €			0 €
FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL	0 €	0 €	0 €	0 €
DROITS D'OCCUPATION	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	28 835 €			28 353 €
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS	28 835 €	3 582 €	4 064 €	28 353 €
TOTAL	28 835 €	3 582 €	4 064 €	28 353 €

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2019

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau "Récapitulatif des placements immobiliers" par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine en cours.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE "ROBIEN" ①	TYPE ②	SURFACES EN M ²	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACHAT HORS DROITS	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2019	PRIX DE REVIENT 2018
SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS (94) 1 bis, boulevard de Créteil	IDF - A	M	413	4	02/11/2005	30/10/2006	1 476 367 €	31 504 €	1 507 871 €	2 683 274 €
TOULOUSE (31) 3, chemin du Docteur Didier Dasque	PR - B	AP	299	4	22/06/2006	19/11/2007	952 823 €		952 823 €	1 591 935 €
DIVONNE-LES-BAINS (01) 328, rue de Lausanne	PR - A	AP	879	8	16/12/2005	13/03/2008	3 319 325 €	56 691 €	3 376 015 €	3 774 068 €
LA GARENNE-COLOMBES (92) 5/7, place de la Liberté	IDF - A	AP	464	7	14/03/2006	18/03/2008	2 155 520 €		2 155 520 €	2 172 692 €
NANCY (54) 2 bis, promenade Emile Châtelet	PR - B	AP	690	9	21/06/2006	29/04/2008	1 873 396 €	9 280 €	1 882 676 €	2 830 702 €
DOURDAN (91) 2, rue Antoinette Bervas	IDF - B	AP	559	8	05/12/2006	08/07/2008	1 707 347 €		1 707 347 €	2 480 000 €
LE MANS (72) 9, rue Saint-Bertrand	PR - B	AP	802	11	30/01/2007	19/02/2008	1 957 195 €		1 957 195 €	3 133 022 €
BOIS-D'ARCY (78) 5, allée Edwige Feuillère	IDF - A	AP	277	5	13/07/2007	13/11/2008	951 877 €		951 877 €	2 082 000 €
GRASSE (06) 67, route de Cannes	PR - A	AP	474	8	29/11/2007	28/03/2008	1 763 561 €	11 939 €	1 775 500 €	1 775 500 €
TOTAL			4 857	64			16 157 412 €	109 414 €	16 266 825 €	22 523 194 €

① IDF : Île-de-France hors Paris / PR : Province / A - B : Zones Robien

② Ap : Appartements / M : Maisons

•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2019

CRÉANCES	31/12/2019	31/12/2018	DETTES	31/12/2019	31/12/2018
CRÉANCES LOCATAIRES	161 111 €	162 539 €	EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €	INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €	DÉPÔTS REÇUS	43 460 €	55 725 €
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	161 111 €	162 539 €	DETTES FINANCIÈRES	43 460 €	55 725 €
CRÉANCES FISCALES	108 706 €	106 176 €	LOCATAIRES CRÉDITEURS	24 769 €	26 302 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	0 €	0 €	PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
SYNDICS	715 403 €	1 211 412 €	GÉRANTS	0 €	0 €
AUTRES DÉBITEURS	29 204 €	30 231 €	FOURNISSEURS	539 657 €	829 221 €
AUTRES CRÉANCES	853 313 €	1 347 819 €	DETTES FISCALES	0 €	35 €
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-151 014 €	-153 756 €	AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	245 694 €	477 424 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-151 014 €	-153 756 €	ASSOCIÉS	2 097 319 €	3 054 267 €
TOTAL GÉNÉRAL	863 410 €	1 356 602 €	DETTES D'EXPLOITATION	2 907 438 €	4 387 249 €
			TOTAL GÉNÉRAL	2 950 899 €	4 442 974 €

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2019

18

PROVISIONS	AU 31/12/2018	PASSAGE DE PGR EN PGE	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2019
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS						
GROS ENTRETIENS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	153 756 €	0 €	1 852 €	4 534 €	61 €	151 014 €
TOTAL	153 756 €	0 €	1 852 €	4 534 €	61 €	151 014 €



VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2019

	EXERCICE 2019	EXERCICE 2018
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES	90 301 €	98 311 €
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION	12 602 €	-
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	36 219 €	32 314 €
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	117 069 €	75 238 €
CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	65 237 €	77 107 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRECOUVRABLES	61 €	3 294 €
DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	1 852 €	5 876 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	323 341 €	292 140 €
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	7 392 €	12 038 €
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	30 990 €	52 568 €
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	1 912 €	1 839 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	40 294 €	66 444 €
VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	12 443 €	12 946 €
HONORAIRES NOTAIRES	0 €	-
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	-	-
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION		
COTISATIONS	220 €	314 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
FRAIS DE CESSION DES IMMEUBLES		
AUTRES FRAIS	30 099 €	23 090 €
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALES	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	42 763 €	36 350 €
VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	12 500 €	9 500 €
CHARGES DIVERSES	0	-
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	12 500 €	9 500 €
VENTILATION DES COMMISSIONS		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	70 006 €	96 753 €
COMMISSIONS GESTION ADMINISTRATIVE	-	-
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	144 141 €	96 639 €
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS	214 147 €	193 393 €



ENGAGEMENTS HORS BILAN 2019

	31/12/2019	31/12/2018
DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
ACTIFS SOUS PROMESSES DE VENTE	1 511 971 €	1 317 930 €
ENGAGEMENTS REÇUS		
EMPRUNT NON UTILISÉ		
FACILITÉ DE CAISSE		
PRISE EN CHARGE DE TRAVAUX FUTURS		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVAL, CAUTIONS		
CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES	383 007 €	382 328 €



LES AUTRES INFORMATIONS

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	38,25 €	99,91 %	37,47 €	99,99 %	29,22 €	89,19 %	22,37 €	88,01 %	18,38 €	81,21 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	0,04 €	0,09 %	0,00 €	0,01 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
PRODUITS DIVERS	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	3,54 €	10,81 %	3,05 €	11,99 %	4,25 €	18,79 %
TOTAL	38,28 €	100,00 %	37,47 €	100,00 %	32,76 €	100,00 %	25,42 €	100,00 %	22,63 €	100,00 %
CHARGES										
COMMISSIONS DE GESTION	5,00 €	13,06 %	4,93 €	13,17 %	6,87 €	20,98 %	5,70 €	22,43 %	6,31 €	27,90 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	1,54 €	4,03 %	1,35 €	3,61 %	2,32 €	7,09 %	1,35 €	5,33 %	1,63 €	7,21 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	5,83 €	15,22 %	3,62 €	9,65 %	1,46 €	4,46 %	2,22 €	8,72 %	3,45 €	15,25 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	7,01 €	18,31 %	7,65 €	20,42 %	6,99 €	21,35 %	6,22 €	24,48 %	6,03 €	26,63 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	19,38 €	50,62 %	17,55 €	46,85 %	17,65 €	53,88 %	15,49 €	60,95 %	17,42 €	76,99 %
AMORTISSEMENTS NETS										
PATRIMOINE	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
AUTRES	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
PROVISIONS NETTES										
POUR TRAVAUX	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
AUTRES	0,14 €	0,36 %	0,23 €	0,60 %	0,00 €	0,00 %	-0,05 €	-0,20 %	-0,08 €	-0,36 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,14 €	0,36 %	0,23 €	0,60 %	0,00 €	0,00 %	-0,05 €	-0,21 %	-0,08 €	-0,36 %
TOTAL DES CHARGES	19,52 €	50,98 %	17,79 €	47,45 %	17,66 €	53,88 %	15,45 €	60,74 %	17,35 €	76,63 %
RÉSULTAT COURANT	18,77 €	49,02 %	19,68 €	52,55 %	15,10 €	46,12 %	9,97 €	39,24 %	5,28 €	23,35 %
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	-3,58 €	-9,36 %	-0,57 €	-1,49 %	0,10 €	0,33 %	0,07 €	0,30 %	-0,12 €	-0,51 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRAIRE	22,35 €	58,38 %	20,25 €	54,04 %	15,00 €	45,80 %	9,90 €	38,95 %	5,40 €	23,87 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRAIRE	22,35 €	58,38 %	20,25 €	54,04 %	15,00 €	45,80 %	9,90 €	38,95 %	5,40 €	23,86 %

21

NON APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA “DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM”

Aux termes de l'article L. 214-24 II du Code monétaire et financier tel qu'il résulte de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 transposant en droit interne la directive 2011/61/UE dite “Directive européenne AIFM”, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont qualifiées par la loi de fonds d'investissement alternatifs (“FIA”).

Au cas présent, la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION n'est cependant pas soumise aux règles issues de la “Directive européenne AIFM”, en ce compris l'obligation de désigner un dépositaire, dans la mesure où elle entre dans le champ des dispositions du III de l'article 33 de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013.

En vertu de ces dispositions, les FIA de type fermé au sens de la “Directive européenne AIFM” ne réalisant pas d'investissements supplémentaires après la date de publication de l'ordonnance n° 2013-676 bénéficient d'une exemption les autorisant à ne pas appliquer les dispositions issues de la “Directive européenne AIFM”.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW CILOGER

La gérance et la liquidation de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION sont assurées, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 9 juin 2017, par la société AEW Ciloger, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW Ciloger a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la "Directive européenne AIFM" le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW Ciloger établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW Ciloger. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégués.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW Ciloger.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

- **Le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW Ciloger.

22

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2019. Depuis le début de l'exercice 2019, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et novembre 2019, mars 2020) afin d'examiner l'activité de la Société, la liquidation du patrimoine, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés. La dernière réunion, en date du 24 mars 2020, avait pour objet de préparer cette Assemblée générale. Lors de ces réunions, votre Conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion - Liquidateur et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI. La Société de gestion - Liquidateur nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

LES CHIFFRES SIGNIFICATIFS DE NOTRE SCPI SONT :

	EXERCICE 2019	EXERCICE 2018
VALEUR VÉNALE (EXPERTISE) PAR PART	467,92 €	642,17 €
VALEUR DE RÉALISATION PAR PART	468,68 €	650,23 €
RÉSULTAT PAR PART	5,28 €	9,97 €
DISTRIBUTION PAR PART	5,40 €	9,90 €
REPORT À NOUVEAU PAR PART	0,54 €	0,65 €
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU 31/12	63,88 %	61,60 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN	59,12 %	55,10 %
MONTANT DES CONTENTIEUX	151 014 €	153 756 €
MONTANT DES TRAVAUX	117 069 €	75 238 €
TAUX DE ROTATION DES LOCATAIRES	14 %	20 %
MONTANT DES VENTES ACTÉES	6 039 553 €	4 042 043 €
ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS (PAR PART)	181 €	240 €

Les comparaisons d'un exercice à l'autre sont toutefois rendues très difficiles par la vente du patrimoine en cours.

VENTE ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Notre SCPI procède à la liquidation de son patrimoine depuis le 1^{er} trimestre 2019. En 2019, le liquidateur (AEW Ciloger) a poursuivi les ventes de logements qui ont été loués au moins 9 ans.

Ces ventes ont uniquement porté sur des logements vacants. À compter du 4^e trimestre 2019, le Liquidateur a cependant amorcé les ventes sur des logements occupés (toujours à condition qu'ils aient été loués au moins 9 ans). Cela suppose éventuellement la mise en œuvre de procédures plus complexes et plus longues (mise en place d'accords collectifs), pour lesquelles 7 sites sur 9 sont concernés.

Au total, 30 logements ont été vendus en 2019, pour un montant de 6 039 553 €. Par rapport aux prix d'acquisition, ces ventes ont dégagé une moins-value comptable de 216 815 €, soit -3,5 % par rapport au prix de revient, imputable aux sites de Toulouse et du Mans où les marchés locaux sont devenus difficiles.

Le Conseil de surveillance reste extrêmement attentif au rythme des cessions ainsi qu'aux grilles de prix qui sont définies par la Société de gestion – Liquidateur.

Depuis le début de la vente du patrimoine (61 logements), les prix de vente sont supérieurs de 2,7 % aux prix d'acquisition historiques.

Au global, les prix de vente 2019 sont supérieurs de 2,5 % aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2018. Nous ne pouvons ici que retranscrire ce que nous signalons régulièrement lors de nos réunions : l'expertise est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle l'acheteur est prêt à nous prendre le bien et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte.

Il faut également prendre en compte la rémunération du liquidateur, approuvée par l'Assemblée générale de liquidation, qui s'est élevée à 144 141 € pour l'ensemble de ces ventes. Cette rémunération compense dans le temps la baisse de la commission de gestion versée pour la gestion de notre Société (gestion locative, administrative, comptable, information financière...), qui assise sur les loyers encaissés se réduira d'année en année au fur et à mesure des ventes (70 006 € en 2019 contre 96 753 € en 2018, 130 635 € en 2017 et 167 341 € en 2016).

Nous recevons un acompte représentatif des ventes d'un trimestre dans les 25 jours qui suivent la fin de ce trimestre (si tant est qu'il y ait eu des ventes d'un montant significatif).

Nous avons ainsi reçu, au titre de l'exercice 2019, quatre acomptes sur liquidation d'un montant total de 181 € par part

représentant le résultat des 30 ventes évoquées précédemment.

Depuis les premières ventes, le montant des remboursements reçus s'élève à 421 €, soit 42 % du prix de souscription et 47 % du prix d'acquisition historique.

Au 31 décembre 2019, 23 logements sont vacants, prêts à être cédés. Parmi ceux-ci, 6 font l'objet de promesses de vente et 3 sont négociés (en attente de promesse), qui laissent augurer un prix de cession supérieur de 6 % au prix de revient comptable.

En fin d'année 2019, l'expertise du patrimoine (60 appartements et 4 maisons) est de 15,9 M€, inférieure de 2,4 % au prix de revient comptable.

À l'heure actuelle, les estimations de vente ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2019 complétée des acomptes sur liquidation versés est proche de 890 €, pour un prix de souscription à l'origine de 1 000 €.

Ce montant de 890 € est toutefois proche de ce qui a été investi dans l'immobilier puisque sur les 1 000 € versés il faut enlever la commission de souscription à l'achat de parts de 96 €, soit 904 € pour acquérir des immeubles.

Nous ne pouvons faire un point complet sur notre investissement, en intégrant l'avantage fiscal, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et les acomptes distribués, soit dans un délai estimé à au moins encore deux exercices.

GESTION LOCATIVE ET RÉSULTATS

Les logements qui se libèrent ne sont pas remis en location afin de pouvoir être plus facilement vendus et d'essayer d'obtenir un prix de vente supérieur. La Société de gestion – Liquidateur a ainsi poursuivi, avec l'avis favorable du Conseil de surveillance, le gel des appartements qui se libèrent et qui ont été loués au moins 8 ans depuis l'origine.

Cette possibilité nous est offerte par une disposition fiscale, mais nous devons attendre 9 ans depuis la 1^{re} location pour pouvoir les vendre.

Fin 2019, 23 logements sur 64 sont ainsi "gelés" en attente de pouvoir être vendus.

Le niveau des loyers facturés a donc continué de se réduire fortement, à 543 K€ contre 720 K€ en 2018 (-25 %), 973 K€ en 2017 et 1 248 K€ en 2016.

Le résultat, après prise en compte des diverses charges d'exploitation et de celles qui sont directement liées à la cession des logements, s'établit ainsi à 179 268 €, en nette diminution de 47 %. Le dividende distribué a diminué en conséquence à 5,40 € par part, soit 55 % du dividende 2018.

À ce sujet, il convient de remarquer que compte tenu de la taille désormais modeste de notre SCPI, une quinzaine de millions d'euros, l'impact des variations des postes de recettes ou de dépenses, même faibles en montant, se trouve amplifié. Ainsi, une variation de 34 000 € du résultat a un impact de 1 € sur le revenu distribuable d'une part.

Pour l'avenir, le rythme des ventes conduira encore à une forte diminution des dividendes. Cette diminution sera compensée par les remboursements que nous recevons sur le produit des ventes.

Le recours à un système d'assurance de "loyers impayés" a été poursuivi durant l'exercice. À la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 13 dossiers locataires représentant 10 % du potentiel locatif de notre SCPI.

MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire organisé.

Dans un contexte de liquidation et de vente progressive du patrimoine, nous recommandons plus que jamais aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente, et d'attendre la fin de la liquidation.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de surveillance de notre SCPI était composé de 11 membres au 31 décembre 2019. Le nombre maximum statutaire est de 12 membres.

Deux associés se sont portés candidat.

Enfin, il est difficile de ne pas mentionner la crise liée au virus COVID-19. Cet événement majeur, survenu après la clôture de l'exercice 2019, n'a pas eu d'incidence sur les comptes 2019.

Au moment de l'écriture du présent rapport, toutes les conséquences de cette crise sanitaire sur l'immobilier en général, et notre SCPI en particulier, sont encore difficiles à appréhender.

Il est cependant très probable que le ralentissement économique engendré par la crise sanitaire va provoquer en 2020 une baisse sensible des revenus d'une partie de nos locataires, et donc affecter leur trésorerie. Les locataires les plus fragiles vont par conséquent avoir des difficultés à payer leur loyer. Ainsi, la Société de gestion-Liquidateur pourrait être conduite à distribuer des revenus moins importants que prévu.

Un ralentissement des transactions sur le marché résidentiel ancien est également à envisager. Il pourrait entraîner un ralentissement de la vente de notre patrimoine, et avoir également un effet sur les grilles de prix de vente, et donc in fine sur les acomptes sur liquidation que nous recevons.

Il ne faut toutefois pas oublier, qu'à l'instar de l'immobilier "physique", l'investissement dans les SCPI doit s'envisager sur le long terme, ce qui laisse la possibilité d'absorber des périodes de turbulences et de fortes variations.

Compte tenu des mesures de restrictions de déplacement et de réunions qui pourraient être prises par les autorités publiques pour lutter contre la pandémie de COVID-19, inconnues à la date de rédaction du présent rapport, il est possible que notre Assemblée générale se tienne à huis clos (c'est-à-dire hors la présence des associés et des personnes ayant le droit d'y assister).

Nous vous recommandons d'être particulièrement attentif aux modalités de tenue de l'Assemblée générale explicitées dans votre convocation.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée générale, pensez à retourner le formulaire de vote, de préférence en votant par correspondance soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

Le Conseil de surveillance lors de sa dernière réunion a pris connaissance du rapport de la Société de gestion et des résolutions présentées.

Après en avoir débattu, le Conseil vous recommande de voter favorablement à toutes les résolutions.

Pour le Conseil de surveillance

Patrick KONTZ
Président du Conseil de surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'Assemblée générale de la Société Civile de Placement Immobilier ATOU PIERRE HABITATION,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier ATOU PIERRE HABITATION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de gestion le 31 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au COVID-19.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société civile de placement immobilier à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe "méthodes retenues pour la valorisation des immeubles" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeurs estimées" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier

le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de gestion, arrêté le 31 mars 2020, et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au COVID-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes

comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises

individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le

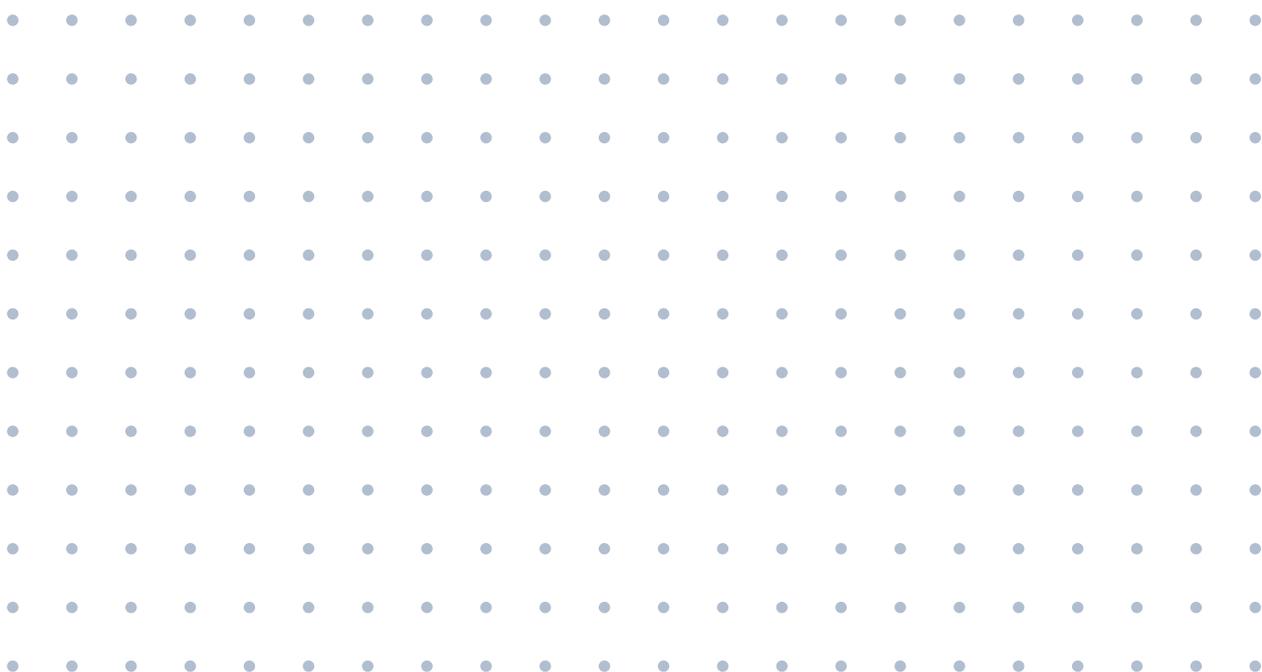
caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris-La Défense, le 30 juin 2020
Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions conclues avec la Société de gestion AEW Ciloger

L'article 17 des statuts de votre société fixe la rémunération de la Société de gestion. Pour les fonctions ci-après, la Société de gestion reçoit :

- une commission de souscription, fixée à 8 % hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de

la société et de la prospection des capitaux. Aucune commission n'a été comptabilisée au titre de l'exercice 2019 ;

- une commission de gestion, fixée à 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour son administration et la gestion de son patrimoine. Au titre de l'exercice 2019, cette commission s'élève à 70 006 €.

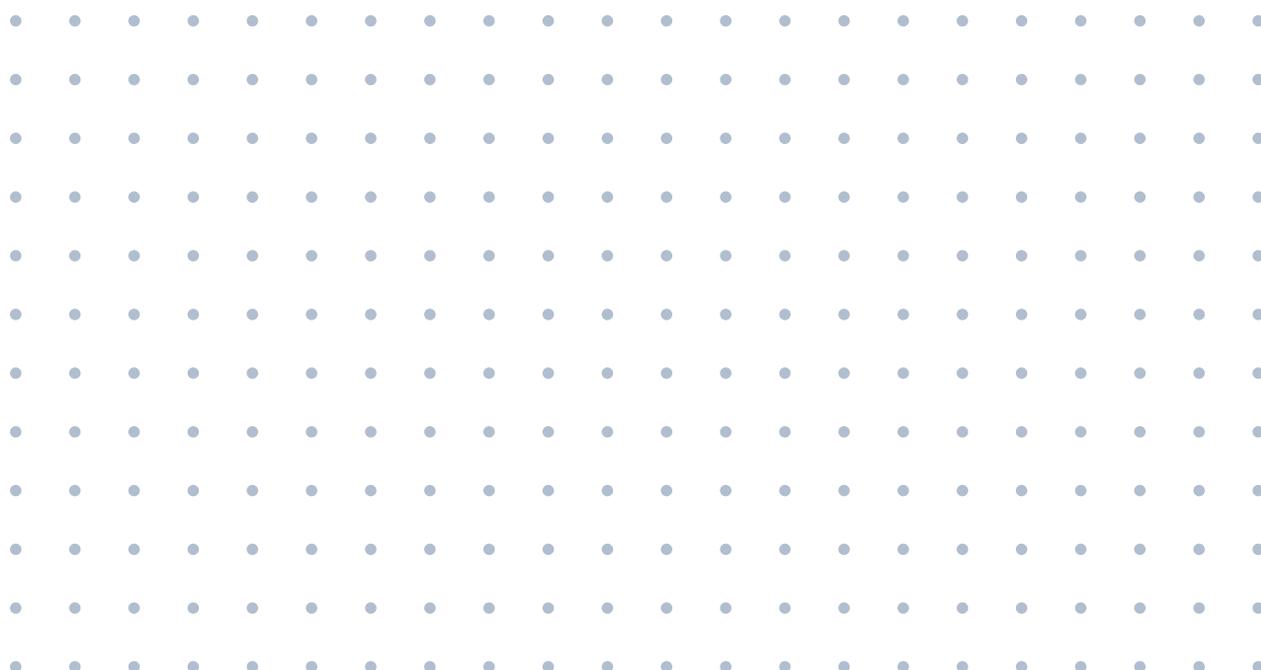
Aux termes de l'article 29 des statuts de la SCPI, la SCPI verse à la Société de gestion la rémunération suivante :

- dans le cadre de la liquidation, 2 % hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique. Au titre de l'exercice 2019 cette commission s'élève à 144 141 €.

Fait à Paris-La Défense, le 30 juin 2020
Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

SYLVAIN GIRAUD



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 20 JUILLET 2020

I ORDRE DU JOUR

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

1. Lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2019
 2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices
 3. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier
 4. Approbation de la valeur comptable déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice
 5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice
 6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice
 7. Quitus au Liquidateur
 8. Nomination d'un membre du Conseil de surveillance
 9. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales
- ### De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire
10. Prorogation de la liquidation et renouvellement du mandat du Liquidateur

I PROJET DE RÉSOLUTIONS

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

I PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2019.

I DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de

179 268,16 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 22 049,95 €, forme un revenu distribuable de 201 318,11 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

À la distribution d'un dividende, une somme de 183 146,40 €,

Au report à nouveau, une somme de 18 171,71 €.

I TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte du rapport du Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

I QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, la valeur nette comptable qui ressort à 16 292 668 €, soit 480,38 € pour une part.

I CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, de la valeur de réalisation qui ressort à 15 895 843 €, soit 468,68 € pour une part.

I SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, de la valeur de reconstitution qui ressort à 18 800 711 €, soit 554,33 € pour une part.

I SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

I HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise des dispositions de

l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 1), décide de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire se tenant en 2023 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le candidat suivant ayant reçu le plus grand nombre de voix.

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
M. Pierre CAP ^(C)			
Mme Martine PARESYS ^(C)			

(C) : Nouvelle candidature

I NEUVIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité

De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

I DIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide conformément à l'article R. 123-131 du code de commerce de proroger pour une durée d'un an les opérations de liquidation, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020 et renouvelle en conséquence le mandat du Liquidateur dans toutes ses dispositions pour la même durée.



ATOUT PIERRE HABITATION
Société Civile de Placement Immobilier
en cours de liquidation
au capital de 30 524 400 €
479 535 247 RCS PARIS

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 Paris

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 SCPI n° 04-31
en date du 7 décembre 2004



Société de gestion de portefeuille
Liquidateur
Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 €
329 255 046 RCS PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043
en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE
dite "Directive européenne AIFM"

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 Paris
service-clients@eu.aew.com
Tél. : 01 78 40 33 03

www.aewciloger.com

Signatory of:

