

# SCPI en liquidation

# Atout Pierre Habitation

BULLETIN SEMESTRIEL

2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2023

Analyse : 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2023 - Validité : 1<sup>er</sup> semestre 2024

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

L'indicateur de liquidation du nombre de logements vendus et en cours de vente (négociés ou sous promesse) atteint 100% en fin d'année 2023.

Sur l'ensemble de l'année 2023, 6 logements ont été vendus (22 en 2022) pour 1,88 M€, prix globalement inférieur de 5% au prix de revient du fait de marchés locaux difficiles à Grasse et Dourdan. Depuis le début de la vente du patrimoine, ATOUT PIERRE HABITATION a cédé 122 logements pour un prix de vente global avoisinant 29,5 M€, supérieur de 1,3% au prix de revient. Au 31 décembre 2023, il reste 3 logements occupés à vendre, négociés avec des acquéreurs pour un prix de 1,5 M€, supérieur de 30% au prix de revient.

La vente effective de ces ultimes logements conditionne la tenue de l'Assemblée Générale de clôture de la liquidation, une fois tous les comptes apurés (créances, dettes, provisions, ...), au titre de laquelle un dernier versement sera soumis à votre approbation.

Les loyers résiduels ne couvrant qu'à peine les charges, plus aucun revenu n'est mis en distribution.

Parallèlement, le 20<sup>ème</sup> acompte sur liquidation, de 18 € par part, a été mis en paiement en janvier 2024. Dès lors, à titre d'estimation, la valeur résiduelle théorique de votre SCPI au 31 décembre 2023 serait de l'ordre de 55 € par part.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

### L'ESSENTIEL AU 31/12/2023

919 ASSOCIÉS

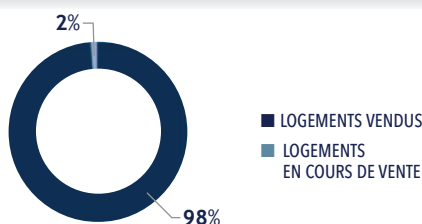
33 916 PARTS

125 LOGEMENTS ACQUIS

122 LOGEMENTS VENDUS

3 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

### INDICATEUR DE LIQUIDATION



EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS

### À LA UNE CE SEMESTRE

**842,5€** : montant des acomptes par part versés depuis le début de la vente du patrimoine. Il correspond au résultat des 122 ventes réalisées, et représente 84% du prix de souscription initial.

Rappelons que si vos parts sont nanties au profit d'un établissement bancaire, il est indispensable que vous nous fassiez parvenir une mainlevée de nantissement émanant de cet établissement pour pouvoir percevoir les acomptes sur liquidation.

Il est fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

## Conjoncture immobilière

La liquidation d'ATOUT PIERRE HABITATION s'achève dans un marché perturbé. En 2022 et 2023 la croissance économique a connu un net ralentissement, dans un environnement difficile marqué par la dégradation brutale des économies à travers le monde, de fortes tensions géopolitiques, une crise énergétique majeure et le retour de l'inflation.

Une politique de remontée brutale des taux d'intérêt a été décidée par les différentes institutions monétaires pour juguler l'inflation, active depuis l'invasion de l'Ukraine en février 2022. Ainsi, le taux moyen des nouveaux crédits immobiliers est passé de 1,12% en janvier 2022 à 4,3% fin 2023.

Conséquence, le ralentissement du marché de l'immobilier résidentiel amorcée au second semestre 2022 s'est accéléré en 2023.

Même si le besoin de logements demeure élevé, l'environnement économique et financier induit un attentisme marqué des intervenants, un allongement des délais, et des difficultés d'obtention de crédits, qui se traduisent en 2023 par un recul du nombre de transactions évalué à -20% pour l'ensemble de la France, soit en dessous de la barre des 900 000.

Parallèlement, après quasiment une décennie de croissance soutenue, les prix des logements anciens, dont la progression s'était ralentie trimestre après trimestre en 2022, sont entrés en 2023 dans une période de baisse annuelle estimée entre 2% et 3%.

Toutefois, un certain nombre de signaux laissent espérer une baisse des taux d'emprunt au second semestre 2024 et surtout en 2025, ce qui pourrait entraîner un contexte plus favorable pour le marché immobilier.

#### Atout Pierre Habitation

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation au capital de 30 524 400 euros. SCPI immobilier résidentiel de type « Robien ».  
479 535 247 RCS PARIS.

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 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 n°04-31 en date du 07/12/2004.

#### Société de gestion - Liquidateur : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

Agrément AMF du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».

329 255 046 RCS PARIS. Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

Relation commerciale : 01 78 40 33 03 - relation.commerciale@eu.aew.com - www.aewpatrimoine.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE.

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW est consultable sur son site internet, www.aewpatrimoine.com



Signatory of:



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/12/2023

**100%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**100%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**275 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**0 m<sup>2</sup>**

SURFACES VACANTES

\* Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

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

## MARCHÉ DES PARTS

Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information d'ATOUT PIERRE HABITATION.

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors des confrontations des 27 septembre et 27 décembre 2023.

Au 31 décembre 2023, 55 parts sont en attente de vente.

Nous vous rappelons que dans une SCPI « fiscale », et plus particulièrement lorsqu'elle est en liquidation, les transactions sur le marché secondaire organisé peuvent se réaliser sur la base d'un prix fortement décoté. Par ailleurs, AEW conseille aux intervenants de tenir compte des acomptes sur liquidation déjà versés pour déterminer le montant de leurs ordres. Il est fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier de 133,00 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2024, quel que soit le nombre de parts cédées.

Il n'y a pas eu de part échangée de gré à gré au cours du semestre.

## AEW ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

AEW a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant.

La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW est consultable sur son site internet ([www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)).

## VENTES DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Période	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m <sup>2</sup>	Cumul en % du patrimoine historique (125 logements)
Ventes années 2017 à 2021	22 546 100	94	6 920	75,20%
Ventes année 2022	5 069 565	22	1 507	92,80%
Ventes du 1 <sup>er</sup> semestre 2023	1 488 964	5	460	96,80%
Ventes du 2 <sup>ème</sup> semestre 2023	410 000	1	106	97,60%

## ACOMPTES SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part
Années 2018 à 2021		655,50 €	655,50 €
Année 2022		137,00 €	791,50 €
1 <sup>er</sup> trimestre 2023	24/04/2023	28,00 €	819,50 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2023	25/07/2023	5,00 €	824,50 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2023	-	-	824,50 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2023	25/01/2024	18,00 €	842,50 €

## REVENUS DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux (1)	Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers
1 <sup>er</sup> trimestre 2023		0,00 €	0,00 €	0,00 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2023		0,00 €	0,00 €	0,00 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2023		0,00 €	0,00 €	0,00 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2023		0,00 €	0,00 €	0,00 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2%.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8%.

## VIE SOCIALE

### CONSEIL DE SURVEILLANCE - APPEL À CANDIDATURE

Lors de la prochaine Assemblée Générale de juin 2024, 1 poste de membre du Conseil de surveillance de votre SCPI est à pourvoir. Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées à l'article 18 des statuts de votre SCPI.

Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW avant le 31 mars 2024. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com) (Actualités / Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2024). Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires exclusivement sur l'adresse mail dédiée.

## RÉGLEMENTATION RGPD

(PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante : AEW - DPO - 43 Avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - ou par courriel : [dpo.aewciloger@eu.aew.com](mailto:dpo.aewciloger@eu.aew.com)

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

