

RAPPORT ANNUEL 2018

ATOUT PIERRE HABITATION

SCPI DE LOGEMENTS
DE TYPE « ROBIEN »
SCPI EN LIQUIDATION





ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION - LIQUIDATEUR : **AEW Ciloger**

Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 €
Siège social : 22, rue du Docteur
Lancereaux - 75008 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 « AIFM »

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS

Madame Isabelle ROSSIGNOL
Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI ATOUT PIERRE HABITATION, en liquidation

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 Thierry MÉRIC

Monsieur Cyril SCIORTINO

Monsieur Jean-Pierre SOBREDO-VECIN

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 2018	6
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	11
Le marché des parts	11
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE	
Les comptes	13
L'annexe aux comptes annuels	16
LES AUTRES INFORMATIONS	
L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	21
Non application des dispositions issues de la transposition de la « Directive AIFM »	21
ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW Ciloger	22
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	23
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
Le rapport sur les comptes annuels	24
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	26
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 24 JUIN 2019	
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 2018.

Les conditions de crédit encore avantageuses du 4^e trimestre 2018 (1,4 % en moyenne sur 20 ans) n'ont pas empêché un ralentissement des transactions au cours de cette période. La dégradation du moral des ménages, conséquence directe des incertitudes économiques, politiques et sociales des dernières semaines de l'année a impacté négativement la demande de crédit immobilier.

Toutefois, 2018 a généré 970 000 ventes, contre 968 000 en 2017, année qualifiée d'exceptionnelle par de nombreux professionnels du secteur.

Parallèlement, les prix de l'immobilier résidentiel ont encore augmenté en moyenne en France de 3,2 %, avec une évolution plus marquée en Île-de-France (4 %) qu'en province.

Ces chiffres positifs ne doivent pas faire oublier la persistance des disparités entre Paris, la région parisienne et le reste de la France, et la réalité de marchés plus difficiles en régions voire sur certains marchés franciliens. À noter que la toute fin de l'année a été marquée par une stabilisation voire un fléchissement des prix selon les régions.

Le résidentiel représente un choix de diversification d'actifs pour les investisseurs ayant une logique long terme et cherchant des rendements moins corrélés avec les cycles économiques.

Selon l'observatoire Clameur, l'activité du marché locatif, en dépit d'une hausse

notable durant toute l'année 2018, n'a toujours pas retrouvé son rythme de la première moitié des années 2000. Toutefois, symbole d'une reprise du marché, le taux de mobilité résidentielle a de nouveau atteint, courant 2018, un point haut à 30,2 %, proche des pics de 2003 (31,1 %) et 2015 (30,8 %). Cela peut être un indicateur que les efforts entrepris pour favoriser la relance de l'accession à la propriété et de l'investissement locatif privé ont commencé à porter leurs fruits.

La progression des loyers de marché en 2018, estimée à +1,4 %, est restée inférieure à l'inflation. En moyenne, depuis 2007 les loyers de marché n'ont progressé que de 1 % par an, contre +1,2 % pour l'inflation. Entre 1998 et 2010, l'augmentation était de 5 % en moyenne chaque année.

Par ailleurs, les baisses de loyers entre 2 locataires ne cessent de se poursuivre, et pas seulement sur des localisations concernées par l'encadrement des loyers : -0,3 % en 2018, soit -0,6 % en moyenne depuis 2014.

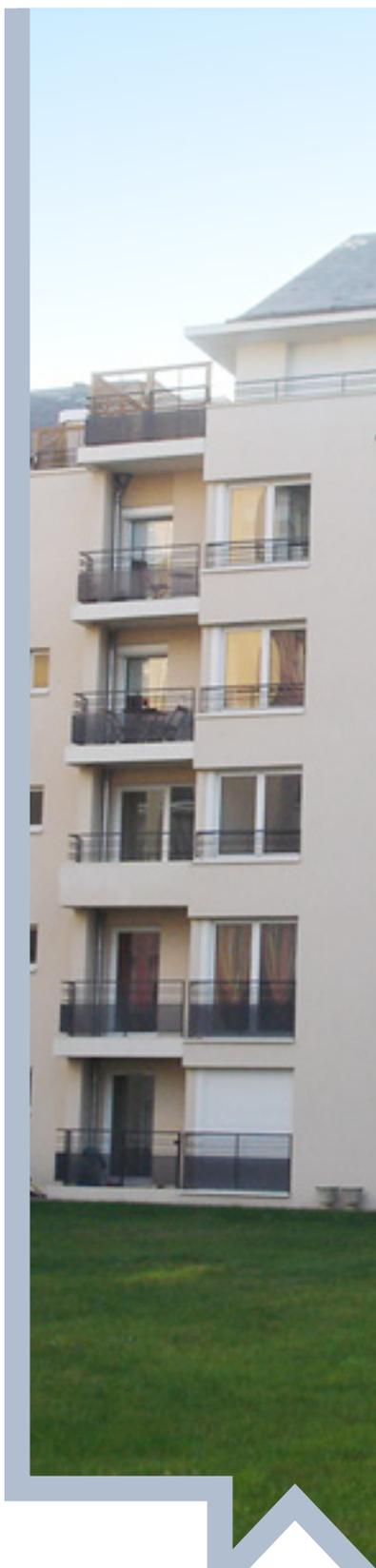
Rien que pour l'année écoulée cela aura eu comme conséquence une perte de pouvoir d'achat estimée à 2,5 % pour les investisseurs.

Ainsi, si l'on observe les 20 premières villes les plus peuplées de l'hexagone, les loyers se sont contractés ou ont augmenté moins vite que l'inflation dans 70 % d'entre elles depuis 2013.

À noter que depuis 2013, les loyers des logements de 2 pièces et moins (56 % du parc) n'ont pas augmenté plus rapidement que ceux des 3 et 4 pièces (de l'ordre de +0,5 % par an).

2019 devrait être marquée par l'application de la loi Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite loi ELAN).

Ce dispositif aura des conséquences en matière de mobilité des locataires par l'intermédiaire de mesures telles que notamment l'instauration d'un



encadrement des loyers optionnel mis en œuvre par le préfet, ou la création d'un bail mobilité meublé sur une durée de 1 à 10 mois.

Parallèlement, cette loi devrait également influencer sur l'offre de logements en simplifiant les règles d'urbanisme en vue d'accélérer les procédures de constructions.

Si l'attractivité des SCPI a persisté en 2018, la collecte est revenue vers des niveaux plus standards. La collecte nette des SCPI s'est en effet nettement contractée de 20 % en 2018, après une année 2017 hors norme et une collecte nette record à 6,3 Mds€. Ce n'est pas tant l'intérêt des investisseurs qui est majoritairement en cause, la collecte 2018 s'élevant à un montant encore très conséquent de 5,1 Mds€, mais plutôt la volonté des gérants, dont AEW Ciloger, de la maîtriser.

Les SCPI de bureaux avec 2,7 Mds€, dominant encore largement la collecte (53 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1 Md€ (21 %), les SCPI spécialisées pour 813 M€ (16 %), et les SCPI de commerces pour 381 M€ (7,5 %). Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 132 M€ (-34 % par rapport à 2017).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2018 atteint 55,4 Mds€, en augmentation de 10 % par rapport au 31 décembre 2017.

La même tendance est observable pour les OPCl « grand public », qui ont collecté 2,1 Mds€ en 2018 après 4 Mds€ en 2017, et qui représentent désormais une capitalisation de 15 Mds€ (+16 %). Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCl) dépasse 70 Mds€.

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.

■ En 2018, 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 ainsi cédé 13 logements (12 appartements et 1 maison de ville) sur les 107 logements répondant aux contraintes fiscales de la loi dite « Robien » présents en patrimoine au 31 décembre 2017. Le total des ventes actées en 2018 s'élève à 4,04 M€, montant supérieur de 11,5 % à la valeur comptable d'origine et de 2,6 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2017. Une plus-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 416 K€ (12,26 € par part) a été dégagée, soit 11,5 % par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles.

Le solde du compte de plus-values enregistrées est de 373 722 € (11,02 € par part) au 31 décembre 2018.

À cette même date, 6 logements sont sous promesses de vente et 5 logements font l'objet d'accords négociés, en attente de signatures des promesses de vente, pour un prix de vente global de 2,4 M€, proche du prix de revient.

■ Compte tenu de l'expiration du délai de conservation des parts le 28 novembre 2018, un premier acompte sur liquidation égal à 240 € par part (24 % du prix de souscription initial) a été mis en paiement le 30 novembre 2018.

Il représente le résultat des 31 ventes de logements réalisées en 2017 et

jusqu'au 30 septembre 2018, réparti également entre les 33 916 parts qui composent le capital de la SCPI.

■ Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2018 font ressortir une valorisation de 21,78 M€, en diminution globale de 18 % par rapport à 2017, essentiellement suite aux cessions de patrimoine. À périmètre constant, l'expertise se contracte de 3,3 % par rapport à 2017. Cette baisse est essentiellement imputable aux immeubles sis à Dourdan, Le Mans, Bois-d'Arcy et Toulouse, où les marchés locaux sont devenus très difficiles et où les référentiels de vente au m² sont en baisse.

■ Dans un contexte de liquidation du patrimoine, les loyers facturés se sont contractés de 26 % (-252 K€) par rapport à l'exercice précédent. Durant l'année 2018, 21 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. 40 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente.

■ Le résultat de l'exercice s'établit à 338 285 €, en nette diminution de 34 % par rapport à l'exercice précédent, impacté 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 9,90 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2018. Le report à nouveau (réserves), légèrement conforté à 0,65 € par part, représente 0,9 mois de distribution courante.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué
d'AEW Ciloger

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

DATE DE CRÉATION

4 novembre 2004

EN LIQUIDATION

depuis le 9 juin 2017

VALEUR DE RÉALISATION

22 053 105 €

(soit 650,23 € par part)

REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART

9,90 €

ACOMPTE SUR LIQUIDATION

240 €

NOMBRE D'ASSOCIÉS

876

NOMBRE DE PARTS

33 916

PATRIMOINE

125 logements acquis

31 logements vendus

94 logements en patrimoine

DATE DE LOCATION

DU DERNIER APPARTEMENT

28 novembre 2009

FIN DE L'ENGAGEMENT

DE CONSERVATION DES PARTS

28 novembre 2018

ACOMPTE SUR LIQUIDATION

VERSÉS (CUMUL PAR PART)

240 €

GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2018/2017
VALEUR COMPTABLE		
22 796 299 €	672,14 €	-25,54 %
VALEUR VÉNALE / EXPERTISE		
21 780 000 €	642,17 €	-17,66 %
VALEUR DE RÉALISATION		
22 053 105 €	650,23 €	-28,67 %
VALEUR DE RECONSTITUTION		
26 057 638 €	768,30 €	-28,06 %

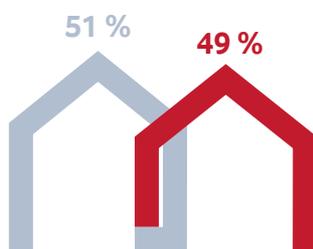


LE PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2018, compte tenu des cessions de logements de l'exercice, le patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION est composé de 87 appartements et 7 maisons, soit 94 logements (pour un patrimoine historique acquis de 115 appartements et 10 maisons, soit 125 logements). Ils sont répartis en valeur vénale à 49 % en région parisienne et 51 % en province, et à 62 % en zone A et 38 % en zone B (zonage « Robien »). Il totalise 6 939 m² sur 9 sites, localisés à 38 % en région parisienne et 62 % en province.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE



ÎLE-DE-FRANCE HORS PARIS

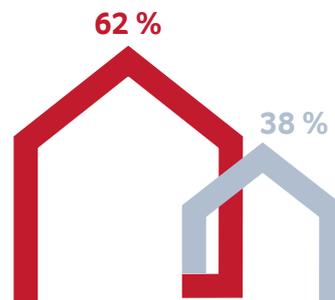
10 600 000 €

PROVINCE

11 180 000 €

TOTAL 21 780 000 €

EN % DE LA VALEUR VÉNALE



ZONE A DISPOSITIF « ROBIEN »

13 500 000 €

ZONE B DISPOSITIF « ROBIEN »

8 280 000 €

TOTAL 21 780 000 €

LA VENTE DU PATRIMOINE

ATOUT PIERRE HABITATION a poursuivi en 2018 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.

Compte tenu de l'engagement de location de 9 ans, inhérent au dispositif fiscal dont ont bénéficié les associés, c'est en 2017 que l'essentiel des logements qui composent le patrimoine de la SCPI est devenu cessible et que les ventes ont été initiées.

Au cours de l'exercice 2018, ATOUT PIERRE HABITATION a vendu 13 logements (12 appartements et 1 maison de ville) sur les 125 logements de son patrimoine répondant aux contraintes fiscales de la loi dite « Robien ».

Ces ventes, qui représentent 11 % de la surface initiale, se répartissent en surface à hauteur de 38 % en Île-de-France et 62 % en province.

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

AEW Ciliger visite systématiquement les logements lorsqu'ils sont libérés, fait réaliser des travaux si nécessaire, et a ouvert des mandats de commercialisation à des agences locales pour être au plus près du marché.

Le total des ventes actées en 2018 s'élève à 4 042 049 €, montant supérieur de 11,5 % à la valeur comptable d'origine et de 2,6 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2017.

Ces opérations ont donné lieu à une plus-value fiscale imposable au titre de laquelle ATOUT PIERRE HABITATION a payé directement au Trésor Public la somme de 60 354 € (impôts et charges sociales) pour le compte des associés.

Une plus-value comptable globale, avant rémunération du Liquidateur, de 415 568 € (12,26 € par part) a été dégagée, soit +11,5 % par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles.

Conformément aux dispositions en matière de rémunération du Liquidateur votées par l'Assemblée générale extraordinaire du 9 juin 2017, ce dernier a perçu une commission fixe de 80 533 € HT, soit 96 639 € TTC.

Par ailleurs, en fin d'année :

- 6 logements font l'objet de promesses de vente pour un prix de vente global de 1 317 930 €, supérieure de 2,1 % aux prix de revient.
- 5 logements, dont 3 sur le site du Mans, font l'objet d'accords négociés, en attente de signatures des promesses de vente, pour un prix de vente global de 1 086 549 €, inférieurs de 5 % aux prix de revient.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « ROBIEEN » ①	TYPE ②	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 COMPTABLE	COMMISSION FIXE TTC LIQUIDATEUR	ÉCART PRIX DE VENTE PRIX D'ACHAT HD	ÉCART PRIX DE VENTE EXPERTISE 31/12/2017
SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS (94) 1 bis, boulevard de Créteil	IDF - A	M	97	1	356 758 €	453 931 €	6 659 €	97 173 €	10 860 €	27,24 %	7,45 %
TOULOUSE (31) 3, chemin du Docteur Didier Dasque	PR - B	AP	355	5	1 100 910 €	882 662 €		-218 248 €	21 016 €	-19,82 %	-10,04 %
DIVONNE-LES-BAINS (01) 328, rue de Lausanne	PR - A	AP	105	1	402 732 €	452 830 €		50 098 €	10 845 €	12,44 %	-0,29 %
LA GARENNE-COLOMBES (92) 5/7, place de la Liberté	IDF - A	AP	283	4	1 341 392 €	1 861 116 €	53 695 €	519 724 €	44 580 €	38,75 %	8,67 %
NANCY (54) 2 bis, promenade Émilie Châtelet	PR - B	AP	172	2	424 689 €	391 510 €		-33 179 €	9 338 €	-7,81 %	6,42 %
TOTAL			1 011	13	3 626 481 €	4 042 049 €	60 354 €	415 568 €	96 639 €	11,46 %	2,63 %

① IDF : Île-de-France hors Paris

PR : province

A - B : Zone « Robien »

② AP : Appartements

M : Maisons

Depuis le début de la vente effective du patrimoine, en mars 2017, ATOUT PIERRE HABITATION a cédé 31 logements (25 % du nombre historique de logements et 25 % de la surface historique) pour un prix de vente global de 8 342 940 €, supérieur de 8 % au prix d'achat hors droits. Le solde du compte de plus-values enregistrées est de 373 722 € (11,02 € par part) au 31 décembre 2018.

Compte tenu de l'expiration du délai de conservation des parts le 28 novembre 2018, un premier acompte sur liquidation égal à 240 € par part (24 % du prix de souscription initial) a été mis en paiement le 30 novembre 2018, au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des nu-propriétaires pour les parts démembrées. Il représente le résultat des 31 ventes de logements réalisées en 2017 et jusqu'au 30 septembre 2018, réparti également

entre les 33 916 parts qui composent le capital d'ATOUT PIERRE HABITATION. Cet acompte, d'un montant total de 8 139 840 €, est net de l'impôt sur les plus-values immobilières payé sur les ventes réalisées.

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

L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2017	DURANT L'ANNÉE 2018	TOTAL AU 31/12/2018
FONDS COLLECTÉS	33 916 000 €	-8 139 840 €	25 776 160 €
+ PLUS OU MOINS VALUE SUR CESSION D'IMMEUBLES	54 794 €	318 928 €	373 722 €
+ DIVERS	-	-	-
- COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-3 164 233 €	-	-3 164 233 €
- ACHAT D'IMMEUBLES	-30 275 814 €	-	-30 275 814 €
- TITRES DE PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	-	-	-
+ VENTE D'IMMEUBLES	4 126 138 €	3 626 481 €	7 752 620 €
- FRAIS D'ACQUISITION	-209 893 €	-	-209 893 €
- DIVERS ①	-1 506 €	-	-1 506 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	4 445 486 €	-4 194 430 €	251 056 €

① Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

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**
22 523 194 €

**VALEUR COMPTABLE
NETTE**
22 523 194 €

**VALEUR ACTUELLE
(VALEUR VÉNALE
HORS DROITS)**
21 780 000 €

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES	22 523 194 €		
PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS	-		
AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS	273 105 €	273 105 €	273 105 €
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS		21 780 000 €	
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS			23 283 000 €
COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE			2 501 533 €
TOTAL GLOBAL	22 796 299 €	22 053 105 €	26 057 638 €
NOMBRE DE PARTS	33 916	33 916	33 916
TOTAL RAMENÉ À UNE PART	672,14 €	650,23 €	768,30 €

Compte tenu de l'acompte sur liquidation versé, la valeur de reconstitution à 768,30€ est inférieure de 23 % au prix de souscription de l'augmentation de capital initiale qui était fixé à 1 000 €.

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2018	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2018	ÉCART EXPERTISE/PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2018	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2017	VARIATION HORS DROITS 2018/2017	ESTIMATION HD 2018 PÉRIMÈTRE CONSTANT	ESTIMATION HD 2017 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2018/2017 PÉRIMÈTRE CONSTANT
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	9 417 966 €	10 600 000 €	12,55 %	11 333 000 €	13 100 000 €	-19,08 %	10 600 000 €	10 964 866 €	-3,33 %
PROVINCE	13 105 228 €	11 180 000 €	-14,69 %	11 950 000 €	13 350 000 €	-16,25 %	11 180 000 €	11 546 779 €	-3,18 %
TOTAUX	22 523 194 €	21 780 000 €	-3,30 %	23 283 000 €	26 450 000 €	-17,66 %	21 780 000 €	22 511 645 €	-3,25 %

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2018 font ressortir une valorisation de 21,78 M€, en diminution globale de 18 % par rapport à 2017, essentiellement suite aux cessions de patrimoine.

À périmètre constant, l'expertise se contracte de 3,3 % par rapport à 2017. Cette baisse est essentiellement imputable aux immeubles sis à Dourdan, Le Mans, Bois-d'Arcy et Toulouse, où les marchés locaux sont devenus très difficiles et où les référentiels de vente au m² sont en baisse.

Au 31 décembre 2018, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement inférieures de 3,30 % et supérieures 3,4 % à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Dans un contexte de liquidation du patrimoine, les loyers facturés se sont contractés de 26 % (-252 K€) par rapport à l'exercice précédent. Durant l'année 2018, 21 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. 40 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente.

21 logements d'ATOUT PIERRE HABITATION ont été libérés durant l'année 2018, soit un taux de rotation annuel des locataires de 20 %, inférieur de 4 points à celui de 2017.

D'une manière générale, certains logements qui ont au minimum 8 années de location peuvent être volontairement laissés vacants, afin d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai de 9 ans. L'utilisation de cette faculté, prévue par les dispositions fiscales, résulte d'une stratégie concertée entre AEW Ciloger et le Conseil de surveillance de la SCPI. Elle impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués. Ainsi, aucun logement n'a été reloué durant l'année, et au 31 décembre 2018, les 40 logements vacants que compte la

SCPI sont concernés par cette stratégie. Ils représentent un potentiel de loyers estimé à 427 K€ en rythme annuel pour une surface de 3 042 m².

Au 31 décembre, le nombre d'appartements loués est de 54 sur 94, soit 57 % du nombre de logements, contre 75 en début d'année. Les 40 logements vacants que compte le patrimoine sont répartis sur tous les sites, à l'exception de La Garenne-Colombes: Saint-Maur-des-Fossés (5 logements), Nancy (7), Divonne-les-Bains (3), Toulouse (3), Le Mans (9), Grasse (3), Bois-d'Arcy (4) et Dourdan (6).

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.

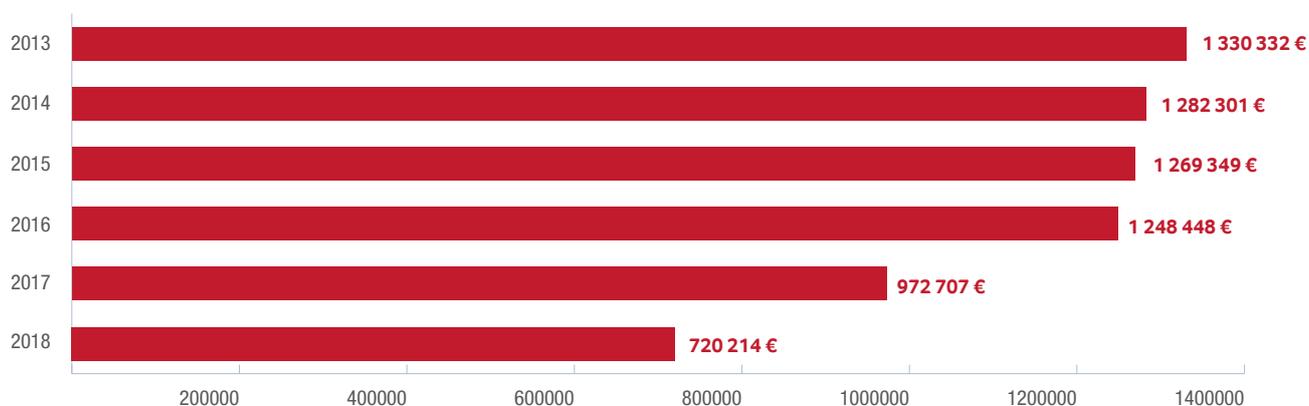
Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation financier s'établit à 61,60 %, en diminution sensible par rapport au début de l'année (74,77 %) car impacté par les logements laissés volontairement vacants. Calculé sur l'ensemble de l'année 2018, ce taux s'établit à 55,10 % contre 76,10 % en 2017.

Le taux d'occupation physique suit la même tendance, et passe de 68,83 % à 56,10% entre le début et la fin de l'exercice.

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

Les loyers facturés sur l'exercice 2018 s'établissent à 720 214 €, en contraction de 26% par rapport à l'exercice précédent (-252 K€ en valeur absolue).

ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS



Le taux d'encaissement des loyers est excellent, à 100,2 % sur l'exercice (98,62 % en 2017). À ce sujet, il convient de noter que près de 40 % 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 75 238 € (2,22 € par part), dont 16 146 € dans les parties privatives (soit 0,48 € par part) représentant 2,24 % des loyers facturés.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2017 pour 155 500 €, se réduit au 31 décembre 2018 en valeur nette de 1 744 € pour atteindre 153 756 €. Cette somme recouvre les impayés de 49 locataires (présents et partis).

9 dossiers locatifs sont en procédures judiciaires pour une créance globale de 145 116 € provisionnée intégralement en créances douteuses, dont 3 sont pour le moment insolvable pour un montant de 30 171 €.

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 2018, 18 baux en cours, représentant 18 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations versées s'élèvent à 6 490 €, soit 0,90 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI).

Aucun dossier d'impayé n'a été déclaré durant l'année. Un dossier déclaré en 2017 a été soldé par le locataire.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 338 285 €, en nette diminution de 34 % par rapport à l'exercice précédent, impacté par la contraction des loyers facturés consécutivement aux ventes de logements réalisés et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente. Un revenu brut de 9,90 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2018. Le report à nouveau (réserves), légèrement conforté à 0,65 € par part, représente 0,9 mois de distribution courante.

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 338 285 €, en nette diminution de 34 % (-174 K€ en valeur absolue) par rapport à l'exercice précédent.

En effet, les loyers facturés ont régressé de 26 % (soit -252 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 dans un contexte de taux de placements sécurisés très faibles voire négatifs.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été ajusté en fonction des événements locatifs, et porte sur l'essentiel du résultat du trimestre.

Au total, le revenu distribué en 2018, s'élève à 9,90 €. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 9,97 €. Le report à nouveau a donc été très légèrement conforté à hauteur de 0,07 € par part, soit 2 516 € au total.

Au 31 décembre 2018, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 22 050 €, soit 0,65 € par part. Il représente une réserve de 0,9 mois de distribution courante.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial est de 1,21 %.

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

L'année 2014 était la dernière année pour laquelle il était possible de bénéficier d'un amortissement fiscal lié à la souscription de parts d'ATOOUT PIERRE HABITATION.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2014	2015	2016	2017	2018
PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER	721 €	749,62 €	722,01 €	761 €	772 €
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ①	24 €	22,35 €	20,25 €	15 €	9,90 €
PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ②	749,43 €	751,87 €	739,71 €	768,48 €	818,64 €
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ③	3,20 %	2,97 %	2,74 %	1,95 %	1,21 %
TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ④	2,40 %	2,24 %	2,03 %	1,50 %	0,99 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	4,61 €	1,03 €	0,47 €	0,58 €	0,65 €

① Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers

② Moyenne des prix de parts acquéreurs (prix d'exécution majorés des droits et frais) constatés sur le marché secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs

③ Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté sur la même année

④ Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix de souscription de l'augmentation de capital (1 000 €/part)

LE MARCHÉ DES PARTS

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

	AU 31/12/2014	AU 31/12/2015	AU 31/12/2016	AU 31/12/2017	AU 31/12/2018
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 €

	2014	2015	2016	2017	2018
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	875	873	872	872	876
RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	-	-	-	-	-
PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ①	749,62 €	722,01 €	761 €	772 €	773,90 €

① Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession

Le capital est réparti entre 876 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 38 000 € (38 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 2018 selon une fréquence trimestrielle : 34 parts ont été échangées pour un montant total de 27 834 €.

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 sur 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.

Si les confrontations des mois de mars et juin n'ont pas donné lieu à des transactions, lors des deux autres confrontations trimestrielles de l'exercice (septembre et décembre), 34 parts ont été échangées pour un montant total de 27 834 €.

Le prix d'exécution fixé lors de la confrontation de décembre s'établit à 701 € (soit un prix acheteur de 773,90 €) pour une part échangée.

Au 31 décembre 2018, 37 parts sont en attente de vente sur le carnet d'ordres.

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.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	2014	2015	2016	2017	2018
NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	105	45	83	130	34
% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1^{ER} JANVIER	0,31 %	0,13 %	0,24 %	0,38 %	0,10 %
DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS ①	20	2	0	0	37
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, HT	3 621 €	1 476 €	587 €	5 201 €	4 840 €

① Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2018	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2018	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2017	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2017
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	22 523 194 €	21 780 000 €	26 149 675 €	26 450 000 €
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)	22 523 194 €	21 780 000 €	26 149 675 €	26 450 000 €
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...)	28 835 €	28 835 €	21 583 €	21 583 €
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	162 539 €	162 539 €	172 317 €	172 317 €
AUTRES CRÉANCES	1 347 819 €	1 347 819 €	1 544 555 €	1 544 555 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-153 756 €	-153 756 €	-155 500 €	-155 500 €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	3 330 642 €	3 330 642 €	4 985 423 €	4 985 423 €
TOTAL III	4 716 080 €	4 716 080 €	6 568 378 €	6 568 378 €
PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €
DETTES				
DETTES FINANCIÈRES	-55 725 €	-55 725 €	-74 465 €	-74 465 €
DETTES D'EXPLOITATION	-4 387 249 €	-4 387 249 €	-2 028 894 €	-2 028 894 €
DETTES DIVERSES	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL IV	-4 442 974 €	-4 442 974 €	-2 103 359 €	-2 103 359 €
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL V	0 €	0 €	0 €	0 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	22 796 299 €		30 614 694 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ①		22 053 105 €		30 915 019 €

① Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 109 de la partie législative du code monétaire et financier

(*) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2018

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2017	AFFECTATION RÉSULTAT 2017	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2018
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 €
PRÉLÈVEMENT SUR PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	-3 375 633 €		0 €	-3 375 633 €
ÉCART DE RÉÉVALUATION				
ÉCART 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 VALUE RÉALISÉE SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
	54 794 €		318 928 €	373 722 €
RÉSERVES				
	0 €		0 €	0 €
REPORT À NOUVEAU				
	16 041 €	3 493 €	0 €	19 534 €
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION				
	0 €	0 €	0 €	0 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	512 233 €	-512 233 €	338 285 €	338 285 €
ACOMPTE SUR DISTRIBUTION ①	-508 740 €	508 740 €	-335 768 €	-335 768 €
ACOMPTE SUR LIQUIDATION ①	0 €		-8 139 840 €	-8 139 840 €
TOTAL GÉNÉRAL	30 614 694 €	0 €	-7 818 395 €	22 796 299 €

① Y compris l'acompte versé en janvier 2019

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
	31/12/2018	31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
LOYERS	720 214 €	972 707 €
CHARGES FACTURÉES	66 444 €	115 517 €
PRODUITS ANNEXES	38 490 €	18 332 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR UN GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	7 620 €	13 296 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	0 €	0 €
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	832 768 €	1 119 852 €

CHARGES IMMOBILIÈRES**CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE**

CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	-66 444 €	-115 517 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-75 238 €	-49 636 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-211 026 €	-237 230 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-5 876 €	-13 238 €

TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	-358 584 €	-415 622 €
--	-------------------	-------------------

RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	474 184 €	704 231 €
---	-----------	-----------

PRODUITS D'EXPLOITATION

REPRISE DE PROVISION D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION	96 639 €	119 959 €

TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	96 639 €	119 959 €
--	-----------------	------------------

CHARGES D'EXPLOITATION

COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-193 393 €	-233 142 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-36 350 €	-69 356 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-9 500 €	-9 500 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €

TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-239 242 €	-311 998 €
--	-------------------	-------------------

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-142 603 €	-192 039 €
---	------------	------------

PRODUITS FINANCIERS

PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	0 €
REPRISES DES PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €

TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	0 €	0 €
--------------------------------------	------------	------------

CHARGES FINANCIÈRES

CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	0 €	0 €
CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
DÉPRÉCIATIONS	0 €	0 €

TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
---------------------------------------	------------	------------

RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	0 €	0 €
-------------------------------	-----	-----

PRODUITS EXCEPTIONNELS

PRODUITS EXCEPTIONNELS	6 703 €	41 €
REPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €

TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	6 703 €	41 €
---	----------------	-------------

CHARGES EXCEPTIONNELLES

CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €

TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
---	------------	------------

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	6 703 €	41 €
----------------------------------	---------	------

RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	338 285 €	512 233 €
------------------------	-----------	-----------

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

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les 5 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

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 5 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, le Liquidateur 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 3 934 € sur l'exercice.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2018

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	A	B	D	E
RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
CONSTRUCTIONS	26 149 675 €	0 €	3 626 481 €	22 523 194 €
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	26 149 675 €	0 €	3 626 481 €	22 523 194 €

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

	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	21 583 €			28 835 €
DÉPÔTS ET CAUTIONEMENTS VERSÉS	21 583 €	7 252 €	0 €	28 835 €
TOTAL	21 583 €	7 252 €	0 €	28 835 €

Liste des immobilisations au 31 décembre 2018

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 « ROBIEU » ①	TYPE ②	SURFACE EN M ² HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2018	PRIX DE REVIENT 2017
SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS (94) 1 bis, boulevard de Créteil	IDF - A	M	728	7	02/11/2005	30/10/2006	2 627 212 €	56 062 €	2 683 274 €	3 040 032 €
TOULOUSE (31) 3, chemin du Docteur Didier Dasque	PR - B	AP	496	7	22/06/2006	19/11/2007	1 591 935 €		1 591 935 €	2 692 846 €
DIVONNE-LES-BAINS (01) 328, rue de Lausanne	PR - A	AP	998	9	16/12/2005	13/03/2008	3 710 680 €	63 387 €	3 774 068 €	4 176 800 €
LA GARENNE-COLOMBES (92) 5/7, place de la Liberté	IDF - A	AP	460	7	14/03/2006	18/03/2008	2 172 692 €		2 172 692 €	3 514 084 €
NANCY (54) 2 bis, promenade Émilie Châtelet	PR - B	AP	1 099	14	21/06/2006	29/04/2008	2 821 422 €	9 280 €	2 830 702 €	3 255 390 €
DOURDAN (91) 2, rue Antoinette Bervas	IDF - B	AP	808	13	05/12/2006	08/07/2008	2 480 000 €		2 480 000 €	2 480 000 €
LE MANS (72) 9, rue Saint-Bertrand	PR - B	AP	1 277	18	30/01/2007	19/02/2008	3 133 022 €		3 133 022 €	3 133 022 €
BOIS D'ARCY (78) 5, allée Edwige Feuillère	IDF - A	AP	599	11	13/07/2007	13/11/2008	2 082 000 €		2 082 000 €	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			6 939	94			22 382 525 €	140 668 €	22 523 194 €	26 149 675 €

① P: Paris IDF: Île-de-France hors Paris PR: province A - B: Zones « Robieu »

② AP: Appartements M: Maisons

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2018

CRÉANCES	31/12/2018	31/12/2017
CRÉANCES LOCATAIRES	162 539 €	172 317 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	162 539 €	172 317 €
CRÉANCES FISCALES	106 176 €	45 822 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	0 €	0 €
SYNDICS	1 211 412 €	1 404 859 €
AUTRES DÉBITEURS	30 231 €	93 874 €
AUTRES CRÉANCES	1 347 819 €	1 544 555 €
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-153 756 €	-155 500 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-153 756 €	-155 500 €
TOTAL GÉNÉRAL	1 356 602 €	1 561 372 €

DETTES	31/12/2018	31/12/2017
EMPRUNT	0 €	0 €
INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
DÉPÔTS REÇUS	55 725 €	74 465 €
DETTES FINANCIÈRES	55 725 €	74 465 €
LOCATAIRES CRÉDITEURS	26 302 €	22 047 €
PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
GÉRANTS	0 €	0 €
FOURNISSEURS	829 221 €	984 751 €
DETTES FISCALES	35 €	3 531 €
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	477 424 €	532 983 €
ASSOCIÉS	3 054 267 €	485 582 €
DETTES D'EXPLOITATION	4 387 249 €	2 028 894 €
TOTAL GÉNÉRAL	4 442 974 €	2 103 359 €

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2018

PROVISIONS	AU 31/12/2017	PASSAGE DE PGR EN PGE	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2018
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS						
GROSSES RÉPARATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	155 500 €	0 €	5 876 €	4 326 €	3 294 €	153 756 €
TOTAL	155 500 €	0 €	5 876 €	4 326 €	3 294 €	153 756 €

VENTILATIONS DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2018

	2018	2017
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES	98 311 €	124 586 €
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION	-	2 253 €
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	32 314 €	43 739 €
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	75 238 €	49 636 €
CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	77 107 €	65 469 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRECOUVRABLES	3 294 €	1 183 €
DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	5 876 €	13 238 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	292 140 €	300 105 €
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	12 038 €	16 603 €
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	52 568 €	97 624 €
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	1 839 €	1 291 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	66 444 €	115 517 €
VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	12 946 €	12 006 €
HONORAIRES NOTAIRES	0	-
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	-	-
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	-	-
COTISATIONS	314 €	(872 €)
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
FRAIS DE CESSION DES IMMEUBLES	-	18 598 €
AUTRES FRAIS	23 090 €	39 624 €
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE	-	-
IMPÔT SUR LES REVENUS BELGES	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	36 350 €	69 356 €
VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	9 500 €	9 500 €
CHARGES DIVERSES	-	0 €
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	9 500 €	9 500 €

	2018	2017
VENTILATION DES COMMISSIONS		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	96 753 €	130 635 €
COMMISSIONS GESTION ADMINISTRATIVE	-	-
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	96 639 €	102 507 €
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS	193 393 €	233 142 €

ENGAGEMENT HORS BILAN 2018

	31/12/2018	31/12/2017
DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
ACTIFS SOUS PROMESSES DE VENTE	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	382 328 €	380 472 €



LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2014	TOTAL DES REVENUS	2015	TOTAL DES REVENUS	2016	TOTAL DES REVENUS	2017	TOTAL DES REVENUS	2018	TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	40,94 €	99,82 %	38,25 €	99,91 %	37,47 €	99,99 %	29,22 €	89,19 %	22,37 €	88,01 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	0,07 €	0,18 %	0,04 €	0,09 %	0 €	0,01 %	0 €	0 %	0 €	0 %
PRODUITS DIVERS	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	3,54 €	10,81 %	3,05 €	11,99 %
TOTAL	41,02 €	100 %	38,28 €	100 %	37,47 €	100 %	32,76 €	100 %	25,42 €	100 %
CHARGES										
COMMISSIONS DE GESTION	5,12 €	12,47 %	5 €	13,06 %	4,93 €	13,17 %	6,87 €	20,98 %	5,70 €	22,43 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	1,24 €	3,02 %	1,54 €	4,03 %	1,35 €	3,61 %	2,32 €	7,09 %	1,35 €	5,33 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	2,64 €	6,45 %	5,83 €	15,22 %	3,62 €	9,65 %	1,46 €	4,46 %	2,22 €	8,72 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	6,42 €	15,64 %	7,01 €	18,31 %	7,65 €	20,42 %	6,99 €	21,35 %	6,22 €	24,48 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	15,41 €	37,58 %	19,38 €	50,62 %	17,55 €	46,85 %	17,65 €	53,88 %	15,49 €	60,95 %
AMORTISSEMENTS NETS										
PATRIMOINE	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
PROVISIONS NETTES										
POUR TRAVAUX	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0,41 €	1 %	0,14 €	0,36 %	0,23 €	0,60 %	0 €	0 %	-0,05 €	-0,20 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,41 €	1 %	0,14 €	0,36 %	0,23 €	0,60 %	0 €	0 %	-0,05 €	-0,21 %
TOTAL DES CHARGES	15,82 €	38,58 %	19,52 €	50,98 %	17,79 €	47,45 %	17,66 €	53,88 %	15,45 €	60,74 %
RÉSULTAT COURANT	25,19 €	61,42 %	18,77 €	49,02 %	19,68 €	52,55 %	15,10 €	46,12 %	9,97 €	39,24 %
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	1,19 €	2,91 %	-3,58 €	-9,36 %	-0,57 €	-1,49 %	0,10 €	0,33 %	0,07 €	0,30 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	24 €	58,52 %	22,35 €	58,38 %	20,25 €	54,04 %	15 €	45,80 %	9,90 €	38,95 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	23,97 €	58,44 %	22,35 €	58,38 %	20,25 €	54,04 %	15 €	45,80 %	9,90 €	38,95 %

NON APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA « DIRECTIVE 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 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 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 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 AIFM ».

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

La gérance et la liquidation de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION est assurée, 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 de 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.

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2018.

Votre conseil s'est réuni en mars et novembre 2018, ainsi qu'en mars 2019, afin de suivre l'évolution financière et locative du patrimoine de notre société. À la suite de la décision de dissolution anticipée votée lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 9 juin 2017, nous avons également examiné les conditions dans lesquelles la poursuite des ventes des logements de notre parc a été préparée et réalisée.

La réunion du 26 mars 2019 avait pour objet de préparer la présente 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.

Les chiffres significatifs de notre SCPI sont :

	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
VALEUR VÉNALE (EXPERTISE) PAR PART	642,17 €	779,87 €
VALEUR DE RÉALISATION PAR PART	650,23 €	911,52 €
RÉSULTAT PAR PART	9,97 €	15,10 €
DISTRIBUTION PAR PART	9,90 €	15 €
REPORT À NOUVEAU PAR PART	0,65 €	0,58 €
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU 31/12	61,60 %	74,77 %
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN	55,10 %	76,10 %
MONTANT DES CONTENTIEUX	153 756 €	155 500 €
MONTANT DES TRAVAUX	75 238 €	49 636 €
TAUX DE ROTATION DES LOCATAIRES	20 %	24 %
MONTANT DES VENTES ACTÉES	4 042 043 €	4 300 891 €
ACOMPTES SUR LIQUIDATIONS VERSÉES (PAR PART)	240 €	0 €

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

LIQUIDATION DU PATRIMOINE

En 2018, le Liquidateur (AEW Ciloger) a poursuivi les ventes de logements qui ont été loués au moins 9 ans. Rappelons que ces ventes ont uniquement porté sur des logements vacants. Au fur à mesure de l'avancement de la liquidation, les ventes pourront porter sur des logements occupés (toujours à condition qu'ils aient été loués au moins 9 ans).

Au total, 13 logements ont été vendus en 2018, pour un montant de 4 042 049 €. Par rapport aux prix d'acquisition, ces ventes ont dégagé une plus-value comptable de 415 568 €, soit +11,5 %.

Au global, les prix de vente sont supérieurs de 2,6 % aux valeurs d'expertise au 31/12/2017. Cette légère survalueur illustre l'écart entre une expertise du patrimoine réalisée annuellement en bloc et occupé, et le prix de vente réel d'un logement vacant.

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.

Depuis les premières ventes, en mars 2017, 31 logements ont été cédés pour un montant de 8 342 940 €. Par rapport aux prix d'acquisition, ces ventes ont dégagé une plus-value comptable de 572 868 €, soit +8 %.

Il faut également prendre en compte la rémunération du Liquidateur, approuvée par l'Assemblée générale de liquidation et à déduire de cette plus-value, qui s'est élevée à 199 146 € 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 (96 753 € en 2018 contre 130 635 € en 2017 et 167 341 € en 2016).

Le délai de conservation des parts ayant expiré le 28 novembre 2018, nous avons reçu le 30 novembre un premier acompte sur liquidation d'un montant de 240 € par part. Il représente le résultat des 31 ventes évoquées précédemment.

Nous recevrons dorénavant 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).

Au 31 décembre 2018, 40 logements sont vacants, prêts à être cédés. Une dizaine de négociations avec des acquéreurs potentiels étaient en cours, dont six avaient fait l'objet d'une promesse de vente, qui laissent augurer un prix de cession légèrement supérieur de 2 % au prix de revient comptable.

Toujours en fin d'année, l'expertise du patrimoine restant (94 logements) est de 21,78 M€, inférieure de 3 % au prix de revient comptable.

L'expert a baissé sensiblement ses valeurs sur les sites du Mans, Dourdan, Bois d'Arcy et de Toulouse en raison de marchés locaux difficiles et de prix au m² en baisse.

À l'heure actuelle, les estimations de ventes ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : en additionnant la valeur de réalisation 2018, proche de 650 €, et l'acompte sur liquidation reçu (240 €) nous obtenons 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 pourrions 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

En prévision de leur vente, les logements qui se libèrent ne sont pas remis en location. La Société de gestion a en effet poursuivi, avec l'avis favorable du Conseil de surveillance, le gel des appartements qui se libéraient et avaient 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 2018, 40 logements sur 94 sont ainsi « gelés » en attente de pouvoir être vendus.

Le niveau des loyers facturés a donc continué de se réduire fortement, à 720 K€ contre 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 à 338 285 €, en baisse de 34 %.

Le dividende distribué a diminué en conséquence à 9,90 € par part, soit 66 % du dividende 2017 et la moitié du dividende 2016.

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

MARCHÉ SECONDAIRE

Le prix d'exécution en fin d'année est peu éloigné de la valeur de réalisation du fait d'acheteurs qui se sont volontairement positionnés haut pour acquérir des parts. Ceci ne doit pas faire oublier que nous recommandons plus que jamais aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente, et d'attendre la fin de la liquidation.

Concernant le vote des résolutions, si vous ne votez pas directement, deux options s'offrent à vous :

- Vous pouvez donner procuration à la Société de gestion en cochant la case : « je donne procuration au Président de l'Assemblée générale »

Ou

- Vous pouvez donner procuration à un associé - ce que recommande le Conseil de surveillance - en cochant la case : « je donne procuration à..... » et indiquer le nom d'un associé présent à l'Assemblée générale.

À ce sujet, nous vous informons que Patrick KONTZ, Président du Conseil de surveillance, sera présent à l'Assemblée.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit 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

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

À l'Assemblée générale de la Société civile de placement immobilier ATOUT 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 SCPI ATOUT PIERRE HABITATION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 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 2018 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 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 « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont

évalués à leur valeur vénale. 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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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 ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE 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 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 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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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 24 mai 2019

Sylvain GIRAUD
Virginie GAITTE

Les Commissaires aux comptes
Deloitte & Associés



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018 À l'Assemblée générale de la Société civile de placement immobilier ATOUT PIERRE HABITATION

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 estimé 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 2018 ;

- une commission de gestion, fixée à 10 % HT 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 2018, cette commission s'élève à 96 753 €.

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 2018 cette commission s'élève à 96 639 €.

Fait à Paris-La Défense,
le 24 mai 2019

Sylvain GIRAUD
Virginie GAITTE

Les Commissaires aux comptes
Deloitte & Associés



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 24 JUIN 2019

ORDRE DU JOUR

1. Lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2018
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 des membres du Conseil de surveillance
9. Fixation des jetons de présence
10. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales

LES RÉOLUTIONS

PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2018.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 338 284,59 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 19 533,76 €, forme un revenu distribuable de 357 818,35 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 335 768,40 €,
- au report à nouveau, une somme de 22 049,95 €.

TROISIÈME RÉOLUTION

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.

QUATRIÈME RÉOLUTION

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 22 796 299 €, soit 672,14 € pour une part.

CINQUIÈME RÉOLUTION

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 22 053 105 €, soit 650,23 € pour une part.

SIXIÈME RÉOLUTION

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 26 057 638 €, soit 768,30 € pour une part.

SEPTIÈME RÉOLUTION

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 2018.

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

HUITIÈME RÉOLUTION

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 4), 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 2022 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les 3 candidats suivants 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.

CANDIDAT	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
M. Bernard GOMEZ RUIZ ^(C)			
M. Georges PUIPIER ^(C)			
M. Stéphane TADYSZAK ^(C)			

(R) : Candidat en renouvellement - (C) : Nouvelle candidature

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale décide de fixer l'indemnisation annuelle du Conseil de surveillance, à compter de l'exercice 2019, à la somme de 12 500 €, à répartir entre les membres du Conseil de surveillance.

DIXIÈME RÉOLUTION

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.

ATOUT PIERRE HABITATION

Société Civile de Placement Immobilier
en liquidation
au capital de 30 524 400 €
499 478 428 RCS 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
Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 €
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 « AIFM »

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 Paris
service-clients@eu.aew.com
Tél. : 01 78 40 53 00
www.aewciloger.com

Signatory of:

