



RAPPORT ANNUEL
2020

ATOUT PIERRE HABITATION

SCPI EN COURS DE LIQUIDATION
SCPI DE LOGEMENTS DE TYPE ROBIEN



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION LIQUIDATEUR AEW

.....

Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 euros

Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043
en date du 10/07/2007

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 cours de liquidation

.....

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

MEMBRES DU CONSEIL

Madame Dominique BLANC-BERT
Madame Hélène KARSENTY
Madame Martine PARESYS
Monsieur Jean-Luc BRONSART
Monsieur Bernard GOMEZ RUIZ
Monsieur Thierry MÉRIC
Monsieur Georges PUIPIER
Monsieur Cyril SCIORTINO
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

RAPPORT DE GESTION

04

- Éditorial
- Les chiffres clés au 31 décembre 2020
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

16

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

LES AUTRES INFORMATIONS

29

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM

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

30

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

31

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

33

- Le rapport sur les comptes annuels
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 2 JUIN 2021

36

- Ordre du jour
- Les résolutions

ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ATOUP PIERRE HABITATION, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2020.

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire d'un impact violent et sans précédent dans l'histoire moderne, et aux multiples répercussions qui ont transformé profondément les quotidiens professionnels et personnels.

Dans un contexte très incertain, les collaborateurs d'AEW ont continué à travailler avec professionnalisme et engagement, essentiellement à distance et dans des conditions plus difficiles, pour assurer la continuité de la gestion et de la liquidation de votre SCPI.

Face à la crise, notre capacité d'adaptation et celle de nos partenaires se sont notamment illustrées, pour votre SCPI, par la mise en place de procédures de signatures à distance avec les notaires ou de visites virtuelles de logements avec les agents immobiliers et commercialisateurs.

Par ailleurs, afin de simplifier et clarifier la présentation du groupe AEW auprès de tous ses clients et partenaires, et dans une logique de cohérence avec ses activités dans le monde, notre société de gestion, AEW Ciloger, a changé de nom en mars 2021 pour s'appeler «AEW».

Cette évolution, sans aucune incidence sur la gestion et la liquidation de votre SCPI, ne porte que sur la dénomination sociale, et n'implique aucun changement dans les autres mentions légales, la gouvernance, et la structure de l'actionariat.

AEW reste par ailleurs organisée en France autour de ses deux activités, les fonds destinés à la clientèle Grand Public

et les solutions destinées à la clientèle Institutionnelle.

- L'année 2020 a souligné la capacité de résistance de l'immobilier résidentiel ancien, que cela soit à l'échelle générale du marché ou à l'échelle particulière de votre SCPI. La résilience du logement et son profil défensif attirent ainsi de plus en plus les investisseurs institutionnels. Leur volume d'achat en bloc représentait 1 Md€ chaque année il y a 5 ans, contre 3 à 4 fois plus en 2020.

Malgré les différentes mesures mises en place pour lutter contre la propagation de la COVID-19, et notamment les différents confinements, les ventes de logements anciens ne se sont contractées que de 3% en 2020. Le nombre de transactions dépasse légèrement le million, après une année 2019 record à près d'1,1 million, et s'avère comparable aux années précédentes.

Les banques ont cherché à répondre à la demande de crédits immobiliers des particuliers, en dépit de la crise et de ses conséquences macroéconomiques et financières. En même temps, la durée moyenne des prêts a enregistré un nouveau record, à 20,3 années.

Les taux d'intérêt, en restant à leur point bas historique, ont soutenu la capacité d'achat des ménages. Néanmoins, après plusieurs années consécutives d'augmentation, la production des crédits à l'habitat a baissé de 2 Mds€ à 22,5 Mds€. Elle devrait toutefois rester solide, les conditions d'octroi ayant été assouplies en décembre, notamment pour favoriser les primo-accédants.

La hausse des prix s'atténue elle aussi. Au niveau national, le prix du m² est en augmentation de 3,4%, avec des disparités entre selon les territoires.

A Paris, le m² passe ainsi de 10 850 €/ m² à 10 700 €, soit une baisse d'environ 1%. A l'inverse, la province voit ses prix augmenter de 2% pour les appartements et de plus de 3% pour les maisons.

La situation actuelle a bouleversé la demande, à savoir que les maisons sont désormais les biens les plus recherchés avec une demande en hausse de 10%. La demande d'appartements diminue quant à elle de 9%.

- Au vu du contexte de pandémie de l'année 2020, du confinement des réseaux de distribution et des mesures d'aménagements des loyers commerciaux, c'est sans surprise que la collecte nette des SCPI s'est contractée de 30% par rapport à 2019. Toutefois, reflet de leur solidité et de leur attractivité persistante, les SCPI ont finalement collecté 6 Mds€, faisant de 2020 la 3^{ème} plus forte collecte de leur histoire.

Les SCPI de bureaux avec 3 Mds€, dominant encore largement la collecte (50% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1,5 Md€ (25%), les SCPI spécialisées pour 1 Md€ (16%), et les SCPI de commerces pour 245 M€ (4%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 170 M€, dont la moitié concerne des SCPI non fiscales, en progression de 9% par rapport à 2019.

Avec un total de 1,25 Md€ échangé, le marché secondaire connaît une nette évolution positive de 25% par rapport à 2019. Signe de la confiance des associés, le nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année ne représente que 0,15% de la capitalisation, à comparer à 0,12% en 2019.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2020 atteint 71 Mds€, en augmentation de 9% par rapport au début de l'année.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2 Mds€ en 2020 après 2,8 Mds€ en 2019 (-30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 20 Mds€ (+8%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) est de 91 Mds€.

Concernant ATOUT PIERRE HABITATION :

- Les cessions de logements d'ATOUT PIERRE HABITATION ont été affectées par la crise sanitaire, mais elles se sont poursuivies en 2020 à un rythme satisfaisant. Ainsi, 16 logements ont été vendus (30 en 2019) essentiellement dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est-à-dire au fur et à mesure de la libération des logements.

- Le total des ventes actées en 2020 s'élève à 4 203 318 €, supérieur de 7% à la valeur comptable d'origine et de 13% aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2019. Une plus-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 286 204 € (8,44 € par part) a été dégagée.

Afin d'accélérer le rythme des cessions, la vente aux locataires a été amorcée. Au 31 décembre 2020, il reste 48 logements à vendre, dont 8 ont trouvé preneurs.

- Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2020 font ressortir une valorisation de 12 263 000 M€,

en diminution globale de 23% par rapport à 2019 suite aux cessions de patrimoine de l'exercice.

Mais, à périmètre constant, c'est-à-dire en excluant ces dernières, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une progression annuelle de 2,6%.

- Le montant des loyers facturés en 2020 diminue de 17% (-90 K€), à 452 726 €, affecté par la liquidation du patrimoine en cours.

L'impact de la crise sanitaire a été contenu sur les taux d'occupation, le taux d'occupation financier moyen de l'année s'établissant à 64,8% contre 59,1% en 2019. La proportion de locataires ayant demandé des aménagements de loyers a été très réduite, grâce au mécanisme de chômage partiel mis en place par l'Etat qui a aidé les locataires fragilisés, et le taux d'encaissement des loyers est demeuré à un bon niveau, proche de 98%.

Durant l'année 2020, 9 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. 16 logements sont vacants en fin d'année, dont 6 sont en cours de vente.

- Le résultat de l'exercice s'établit à 134 590 €, en diminution de 25% (-45 K€) par rapport à l'exercice précédent, affecté essentiellement par la contraction des loyers facturés (-90 K€) consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

- Un revenu brut de 3,96 € par part, quasiment identique au résultat (3,97 €), a été mis en distribution au titre de l'exercice 2020. Le report à nouveau (réserves), qui a été très légèrement abondé s'établit à 0,54 € par part.

- Quatre acomptes sur liquidation, d'un montant global de 121,50 €, ont été versés au titre de l'exercice 2020. Au total depuis les premières ventes de logements, 542,5 € ont été remboursés aux associés, soit 54% du prix de souscription initial.

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

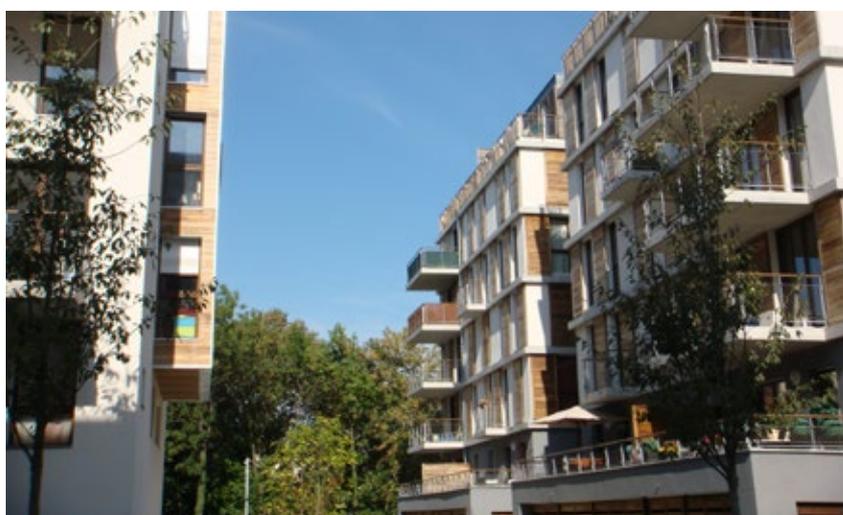
L'assemblée générale extraordinaire d'ATOUT PIERRE HABITATION en date du 9 juin 2017 a décidé la dissolution anticipée de la société à compter de cette même date. Elle a nommé la Société de gestion, AEW, en qualité de liquidateur, pour la durée de la liquidation.

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 2021 et de renouveler en conséquence le mandat du liquidateur AEW 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 restants avant ce terme.

—
Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général délégué d'AEW



Chiffres clés

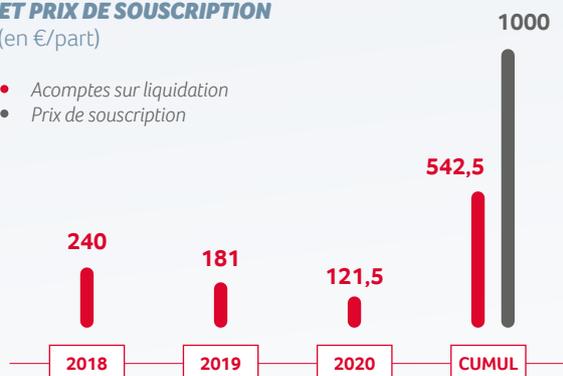
au 31 décembre 2020

- DATE DE CRÉATION
4 novembre 2004
- EN LIQUIDATION
depuis le 9 juin 2017
- NOMBRE D'ASSOCIÉS
895
- NOMBRE DE PARTS
33 916
- VALEUR DE RÉALISATION
12 276 604 euros
(soit 361,97 euros par part)
- REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART 2020
3,96 €
- ACOMPTE SUR LIQUIDATION 2020 PAR PART
121,50 €
- ACOMPTE SUR LIQUIDATION CUMULÉS PAR PART
542,50 €
- PATRIMOINE
125 logements acquis
77 logements vendus
48 logements en patrimoine
- FIN DE L'ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PARTS
28 novembre 2018

ACOMPTE SUR LIQUIDATION ET PRIX DE SOUSCRIPTION

(en €/part)

- Acomptes sur liquidation
- Prix de souscription



VALEURS SIGNIFICATIVES

	Global	Par part	Variation 2020/2019
Valeur comptable	12 363 316	364,53	-24,12%
Valeur vénale / expertise	12 263 000	361,57	-22,73%
Valeur de réalisation	12 276 604	361,97	-22,77%
Valeur de reconstitution	14 501 775	427,58	-22,87%

RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU

(en €/part depuis 5 ans)

- Résultat
- Distribution
- Report à nouveau



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2020, compte tenu des cessions de logements de l'exercice, le patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION est composé de 48 logements. Ils sont répartis en valeur vénale à 44% en région parisienne et 56% en province, et à 69% en zone A et 31% en zone B (zonage Robien).

Le patrimoine est composé de 47 appartements et 1 maison répartis sur 9 sites. Il totalise 3 634 m², localisés à 32% en région parisienne et 68% en province.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

56%



44%

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

31%



69%

• Province	6 880 000 €
• IDF (hors paris)	5 383 000 €
• Total	12 263 000 €

Zone A dispositif «Robien»	8 423 000 €
Zone B dispositif «Robien»	3 840 000 €
• Total	12 263 000 €

LA VENTE DU PATRIMOINE

Les cessions de logements d'ATOUT PIERRE HABITATION ont été affectées par la crise sanitaire, mais elles se sont poursuivies en 2020 à un rythme satisfaisant. Ainsi, 16 logements ont été vendus (30 en 2019) dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est-à-dire logement vacant par logement vacant. Le total des ventes actées en 2020 s'élève à 4 203 318 €, supérieur de 7% à la valeur comptable d'origine et de 13% aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2019. Afin d'accélérer le rythme des cessions, la vente aux locataires a été amorcée. Au 31 décembre 2020, il reste 48 logements à vendre, dont 8 ont trouvé preneurs.

Initiée en 2017, la vente du patrimoine s'est poursuivie en 2020, en dépit des contraintes liées à la crise sanitaire. Toutefois, même si des actes de vente ont pu être signés à distance, le nombre de ventes réalisées a diminué de moitié par rapport à 2019 (de 30 à 16).

D'une manière générale, les logements sont vendus « au fil de l'eau », c'est-à-dire volontairement laissés vacants en fin de bail pour pouvoir les vendre libres. Ainsi, au 31 décembre 2020, les 16 logements vacants que compte la SCPI sont réservés pour la vente.

Toutefois, afin d'accélérer le rythme des ventes, AEW a amorcé la vente aux locataires avec mise en œuvre des accords collectifs dans les immeubles où cela était nécessaire. Cela concerne les immeubles où plus de 10 logements sont

mis en vente, et nécessite de se conformer à un ensemble de règles spécifiques portant notamment sur l'information des locataires.

Ce processus, dit « vente à la découpe », a ainsi démarré sur les actifs de Dourdan, Le Mans et Divonne-les-Bains au 4^e trimestre 2020, pour lesquels les réunions locataires se sont tenues. Les réunions pour les autres sites concernés (Nancy, Bois d'Arcy, La Garenne-Colombes et Toulouse) sont programmées pour le premier trimestre 2021.

Durant l'exercice, ATOUT PIERRE HABITATION a négocié et cédé 16 logements (3 maisons et 13 appartements) sur les 64 logements de son patrimoine répondant aux contraintes fiscales de la loi dite « Robien » encore présents au 1^{er} janvier 2020.

Tous les logements ont été vendus vacants.



Le total des ventes actées en 2020 s'élève à 4 203 318 €, montant supérieur de 7% à la valeur comptable d'origine et de 13% aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2019. Ces ventes, qui représentent 3% de la surface initiale, se répartissent en surface à hauteur de 44% en Ile-de-France et 56% en province.

Une plus-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 286 204 € (8,44 € par part) a été dégagée, soit + 7,73% par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles. 4 ventes ont donné lieu à une plus-value fiscale imposable, et un impôt total de 38 654 € a été acquitté.

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 95 044 € TTC.

Par ailleurs, en fin d'année, sur les 48 logements encore en patrimoine, 8 sont en cours de vente (dont 6 vacants). 5 sont sous promesse et 3 font l'objet d'un prix négocié, pour un prix total de 2 M€, inférieur de 5% au prix de revient du fait de cessions sur les sites de Toulouse et Grasse où les marchés locaux sont plus difficiles.

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, ATOUT PIERRE HABITATION a cédé 77 logements (62% des 125 logements acquis et 61% de la surface) pour un prix de vente global de 18 585 811 €, supérieur de 4% au prix de revient.

Au 31 décembre 2020, le solde du compte de plus-values enregistrées est de 203 925 € (6,01€ par part).

Un acompte sur liquidation de :

- 27,50 € par part a été versé en mai 2020 au titre des ventes réalisées durant le premier trimestre de l'exercice ;
- 20,00 € par part a été versé en juillet, au titre des ventes réalisées durant le deuxième trimestre ;
- 29,00 € par part a été versé en octobre au titre des ventes réalisées durant le troisième trimestre ;

Adresse	Localisation et Zonage Robien	Type	Surface m ² habitables	Nombre logements
SAINT MAUR DES FOSSES (94) 1 bis, boulevard de Créteil	IDF - A	M	304	3
TOULOUSE (31) 3, chemin du Docteur Didier Dasque	PR - B	Ap	0	0
DIVONNE LES BAINS (01) 328, rue de Lausanne	PR - A	Ap	87	1
LA GARENNE COLOMBES (92) 5/7, place de la Liberté	IDF - A	Ap	44	1
NANCY (54) 2 bis, promenade Emilie Châtelet	PR - B	Ap	467	6
DOURDAN (91) 2, rue Antoinette Bervas	IDF - B	Ap	67	1
LE MANS (72) 9, rue Saint-Bertrand	PR - B	Ap	132	2
BOIS D'ARCY (78) 5, allée Edwige Feuillère	IDF - A	Ap	118	2
GRASSE (06) 67, route de Cannes	PR - A	Ap	0	0
TOTAL			1 219	16

- 45,00 € par part a été versé en janvier 2021 au titre des ventes réalisées durant le quatrième trimestre de l'exercice 2020.

Les acomptes sur liquidation, d'un montant total de 4 120 794 € (121,50 € par part) sur l'exercice, sont effectués 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, 542,50 € ont été remboursés

aux associés (sous la forme d'acomptes sur liquidation), soit 54% du prix de souscription initial.

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

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 -4 849 € au 31 décembre 2020.

VENTES ACTÉES, ACOMPTES SUR LIQUIDATION ET PRIX DE SOUSCRIPTION
(en €/part)



Prix d'achat HD à la livraison	Prix de de vente acté	Impôt plus-values	Plus ou moins value comptable	Commission de cession fixe TTC	Écart Prix de vente Prix d'achat HD	Écart Prix de vente Expertise 31/12/2019
1 100 636	1 456 442	23 547	355 806	32 908	32,33%	16,42%
-	-	-	-	-	-	-
376 856	424 528		47 672	10 189	12,65%	4,97%
205 047	323 546	15 107	118 499	7 756	-	-
1 294 131	1 115 094		-179 036	25 093	-13,83%	21,31%
202 821	198 473	0	-4 348	3 882	-2,14%	0,70%
322 702	239 623		-83 080	5 619	-25,74%	15,17%
414 921	445 611	0	30 690	9 598	7,40%	-2,36%
-	-	-	-	-	-	-
3 917 114	4 203 318	38 654	286 204	95 044	7,31%	13,38%

L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	19 637 364	- 4 120 794	15 516 570
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	12 765	191 159	203 925
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 3 164 233	-	- 3 164 233
- Achat d'immeubles	- 30 275 814	-	- 30 275 814
- Titres de participation contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	14 008 988	3 917 114	17 926 102
- Frais d'acquisition	- 209 893	-	- 209 893
- Divers ⁽¹⁾	- 1 506	-	- 1 506
= sommes restant à investir	7 672	- 12 521	- 4 849

(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 1er 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).

COUT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	12 349 711
VALEUR COMPTABLE NETTE	12 349 711
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VENALE HORS DROITS)	12 263 000

<i>en euros</i>	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
- Valeur nette comptable des immeubles	12 349 711		
- Provisions pour grosses réparations	-		
- Autres éléments d'actifs	13 604	13 604	13 604
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		12 263 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			13 096 000
- Commission de souscription théorique			1 392 170
TOTAL GLOBAL	12 363 316	12 276 604	14 501 775
NOMBRE DE PARTS	33 916	33 916	33 916
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	364,53	361,97	427,58

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

	Prix de revient au 31/12/2020 <i>en euros</i>	Estimation hors droits au 31/12/2020 <i>en euros</i>	Écart Expertise/ prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2020 <i>en euros</i>
Ile-de-France (hors Paris)	4 399 191	5 383 000	22,36	5 746 000
Province	7 950 520	6 880 000	-13,46	7 350 000
TOTAUX	12 349 711	12 263 000	-0,70	13 096 000

	Estimation hors droits au 31/12/2019 <i>en euros</i>	Variation hors droits 2020/2019 <i>en %</i>	Estimation HD 2019 <i>périmètre constant</i>	Variation hors droits 2020/2019 <i>périmètre constant</i>
Ile-de-France (hors Paris)	7 450 000	-27,74	5 205 913	3,40%
Province	8 420 000	-18,29	6 746 561	1,98%
TOTAUX	15 870 000	-22,73	11 952 474	2,60%

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2020 font ressortir une valorisation de 12 263 000 €, en diminution globale de 23% par rapport à 2019, compte tenu des 6 logements vendus durant l'exercice.

ATOUT PIERRE HABITATION fait preuve en 2020 de performances satisfaisantes en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) qui enregistre globalement une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice) de 2,6%.

La progression est de 3,4% pour les logements en Ile-de-France et de 2% pour les logements localisés en province.

Sur les 9 sites expertisés :

- 2 ont une valeur qui progresse entre 1% et 2% ;
- 3 ont une valeur qui progresse entre 3% et 4% ;
- 2 ont une valeur qui progresse de 6% à 9% ;
- et 2 sites enregistrent une variation négative de 5% en moyenne.

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 2020, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont proches de leur prix de revient.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 6% à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Le montant des loyers facturés en 2020 diminue de 17% (-90 K€), à 452 726 €, affecté par la liquidation du patrimoine en cours.

L'impact de la crise sanitaire a été contenu sur les taux d'occupation, le taux d'occupation financier moyen de l'année s'établissant à 64,8% contre 59,1% en 2019. La proportion de locataires ayant demandé des aménagements de loyers a été très réduite, le mécanisme de chômage partiel mis en place par l'Etat ayant pu aider les locataires les plus fragiles, et le taux d'encaissement des loyers est demeuré à un bon niveau, proche de 98%.

Durant l'année 2020, 9 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. 16 logements sont vacants en fin d'année, dont 6 sont en cours de vente.

9 logements d'ATOUT PIERRE HABITATION ont été libérés durant l'année 2020 (691 m²). Le taux de rotation des locataires, à 14%, est identique à 2019.

D'une manière générale, les logements qui se libèrent sont volontairement laissés

sés vacants, afin d'essayer d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible. Cette stratégie, concertée entre AEW et le Conseil de surveillance de la SCPI, impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, aucun logement n'a été reloué durant l'année. Au 31 décembre 2020, les 16 logements vacants que compte la SCPI sont concernés par cette stratégie.

Au 31 décembre 2020, le nombre d'appartements loués est de 32 sur 48, soit 67% du nombre de logements contre 41 en début d'année (64%).

Les 16 logements vacants que compte le patrimoine représentent 1 271 m², soit 35% de la superficie restante. Le manque à gagner en matière de loyers sur ces surfaces vacantes, réparties sur 7 sites, est estimé à 172 K€ en rythme annuel. Parmi ces logements vacants, 6 sont en cours de cession à la clôture de l'exercice.

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

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemni-

tés 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 (vacants pour travaux par exemple).

Au 31 décembre 2020, le taux d'occupation financier s'établit à 64,79% (63,88% pour 2019). Calculé sur l'ensemble de l'année 2020, ce taux s'établit à 64,98% (59,12% en 2019).

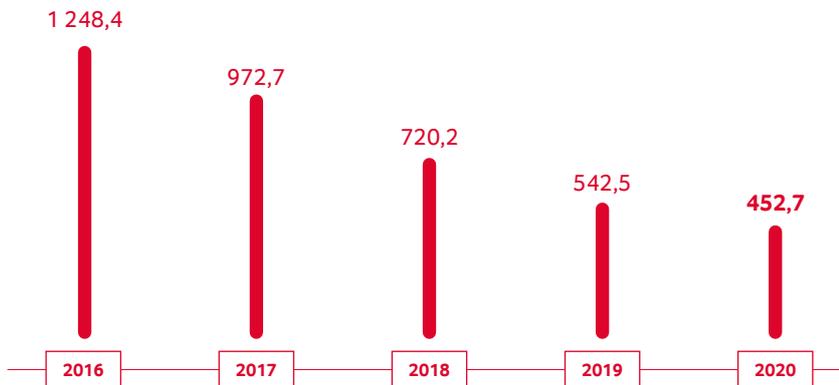
Le taux d'occupation physique passe de 62,90% à 65,03% entre le début et la fin de l'exercice. Calculé sur l'ensemble de l'année 2020, ce taux s'établit à 63,60% (57,89% en 2019).

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

Les loyers facturés sur l'exercice 2020 s'établissent à 452 726 €, en contraction de 17% par rapport à l'exercice précédent (- 90 K€).

ÉVOLUTION DES LOYERS SUR 5 ANS

(en K€)



Le taux d'encaissement des loyers demeure satisfaisant, à 97,60% (99,18% en 2019). A ce sujet, il convient de noter que 35% des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique, pourcentage identique à l'exercice précédent.

L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la vente du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 36 942 € (1,09 € par part), dont 12 918 € dans 5 logements, soit en moyenne 2 534 € par logement (40 026 € pour 39 logements en 2019).

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2020 pour être ramenée en cumulé à la somme de 132 137 €, couvrant les créances de 31 locataires (partis ou présents).

Cette provision a diminué en valeur nette de 18 877 € comparée à celle du 31 décembre 2019. Une dotation complémentaire de 15 156 € et une reprise sur provision de 34 033 € ont été effectuées sur l'exercice. Une action spécifique pour recouvrer ces sommes, pour le moment infructueuse, a été menée sur 5 créances d'un montant total de 3 977 €, par l'intermédiaire d'un cabinet spécialisé dans le recouvrement.

10 dossiers locatifs sont en procédures judiciaires pour une créance globale de 129 203 € (provisionnée à 100% en créances douteuses).

Dans le détail, 6 locataires, insolvable pour le moment, représentent un impayé global de 82 400 €, soit les deux tiers de la créance globale.

En concertation avec le Conseil de surveillance, et afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs de votre SCPI, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) a été étendu à compter du 1^{er} avril 2020 à tous les logements potentiellement éligibles. Il était auparavant optionnel et souscrit au cas par cas, après étude de chaque nouveau dossier de locataire.

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 2020, 31 baux en cours, représentant 79% des loyers estimés, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 7 484 € (3 247 € en 2019), soit 1,65% de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés de 3 locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 2 690 €.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'établit à 134 590 €, en diminution de 25% (-45 K€) par rapport à l'exercice précédent, affecté essentiellement par la contraction des loyers facturés (-90 K€) consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente. Un revenu brut de 3,96 € par part, quasiment identique au résultat (3,97 €), a été mis en distribution au titre de l'exercice 2020. Le report à nouveau (réserves), qui a été très légèrement abondé s'établit à 0,54 € par part.

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 134 590 €, en diminution de 25% (-45 K€) par rapport à l'exercice précédent.

Les loyers facturés se sont en effet contractés de 17% par rapport à l'exercice précédent (-90 K€) et les produits annexes de - 58 K€, impactés par les ventes de logements réalisées et par les logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

Ces contractions ont toutefois été notamment compensées par une commission de gestion moindre de 59 K€, car assise sur les loyers encaissés, et des charges d'entretien en diminution de 80 K€.

Les revenus financiers sont inexistant, 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 2020, s'élève à 3,96 €. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 3,97 €. Le report à nouveau a donc été très légèrement abondé de 282 € au total.

Au 31 décembre 2020, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 18 454 €, soit 0,54 € par part.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial est de 0,40%. La nature fiscale et les caractéristiques liquidatives d'ATOUT PIERRE HABITATION ne permettent pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

en euros	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements ⁽¹⁾	Prix acquéreur moyen de l'année ⁽²⁾	Taux de distribution sur valeur de marché ⁽³⁾	Taux de distribution sur prix de souscription en % ⁽⁴⁾	Report à nouveau cumulé par part
2016	722,01	20,25	739,71	2,74%	2,03%	0,47
2017	761,00	15,00	768,48	1,95%	1,50%	0,58
2018	772,00	9,90	818,64	1,21%	0,99%	0,65
2019	773,90	5,40	-	-	0,54%	0,54
2020	-	3,96	-	-	0,40%	0,54

(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 rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

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

LE MARCHÉ DES PARTS

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

<i>en euros</i>	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2016	Société fermée	33 916	30 524 400	33 916 000
Au 31/12/2017	Société fermée	33 916	30 524 400	33 916 000
Au 31/12/2018	Société fermée	33 916	30 524 400	33 916 000
Au 31/12/2019	Société fermée	33 916	30 524 000	33 916 000
Au 31/12/2020	Société fermée	33 916	30 524 000	33 916 000

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

DATE DE CRÉATION :
4 NOVEMBRE 2004

CAPITAL INITIAL :
760 500 EUROS

NOMINAL DE LA PART :
900,00 EUROS

<i>en euros</i>	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 ⁽¹⁾
2016	30 524 400	-	33 916	872	-	761,00
2017	30 524 400	-	33 916	872	-	772,00
2018	30 524 400	-	33 916	876	-	773,90
2019	30 524 000	-	33 916	884	-	-
2020	30 524 000	-	33 916	895	-	-

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital est réparti entre 895 associés, et est détenu à hauteur de 97,5% par des personnes physiques et de 2,5% par des 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 géré par le liquidateur a été ouvert en 2020 selon une fréquence trimestrielle. Au cours de l'exercice 2020 aucune part n'a été échangée (les derniers échanges datent de décembre 2018) et aucun prix d'exécution déterminé.

Il est 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 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 2020, 61 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 2020 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à des successions.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

<i>en euros</i>	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2016	83	0,24%	0	1 476
2017	130	0,38%	0	5 201
2018	34	0,10%	37	4 840
2019	0	-	195	1 227
2020	0	-	61	608

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

COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

en euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives ⁽²⁾	12 349 711	12 263 000	16 266 825	15 870 000
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)	12 349 711	12 263 000	16 266 825	15 870 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
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...)	26 965	26 965	28 353	28 353
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	142 521	142 521	161 111	161 111
Autres créances	1 485 410	1 485 410	853 313	853 313
Provisions pour dépréciation des créances	-132 137	-132 137	-151 014	-151 014
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Autres disponibilités	1 940 267	1 940 267	2 084 978	2 084 978
TOTAL III	3 463 027	3 463 027	2 976 742	2 976 742

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020 (SUITE)

en euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	0	0	0	0
Dettes				
Dettes financières	-33 271	-33 271	-43 460	-43 460
Dettes d'exploitation	-3 416 151	-3 416 151	-2 907 438	-2 907 438
Dettes diverses	0	0	0	0
TOTAL IV	-3 449 422	-3 449 422	-2 950 899	-2 950 899
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)	12 363 316		16 292 668	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽¹⁾⁽²⁾		12 276 604		15 895 843

(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

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2020

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE <i>en euros</i>	Situation de clôture 2019	Affectation résultat 2019	Autres mouvements	Situation de clôture 2020
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	12 765		191 159	203 925
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	22 050	-3 878		18 172
Résultat en instance d'affectation	0		0	0
Résultat de l'exercice	179 268	-179 268	134 590	134 590
Acomptes sur distribution (1)	-183 146	183 146	-134 307	-134 307
Acomptes sur liquidation (1)	-14 278 636		-4 120 794	-18 399 430
TOTAL GÉNÉRAL	16 292 668	0	-3 929 353	12 363 316

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2021

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020

COMPTE DE RÉSULTAT <i>en euros</i>	EXERCICE 2020 31/12/2020	EXERCICE 2019 31/12/2019
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	452 726	542 533
Charges facturées	52 176	40 294
Produits annexes	23 100	80 751
Reprises de provisions pour gros entretiens	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	34 033	4 594
TOTAL I : Produits immobiliers	562 035	668 173
CHARGES IMMOBILIERES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-52 176	-40 294
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-36 942	-117 069
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	0
Autres charges immobilières	-179 363	-204 420
Dépréciation des créances douteuses	-15 156	-1 852
TOTAL II : Charges immobilières	-283 637	-363 636
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	278 398	304 537
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	95 044	144 141
TOTAL I : Produits d'exploitation	95 044	144 141
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-155 112	-214 147
Charges d'exploitation de la société	-71 249	-42 763
Diverses charges d'exploitation	-12 500	-12 500
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-238 861	-269 410
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-143 817	-125 269

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020 (SUITE)

COMPTE DE RÉSULTAT <i>en euros</i>	EXERCICE 2020 31/12/2020	EXERCICE 2019 31/12/2019
Produits financiers		
Autres produits financiers	8	0
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
TOTAL I : Produits financiers	8	0
Charges financières		
Autres charges financières	0	0
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	0	0
Résultat financier C = (I-II)	8	0
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	134 590	179 268

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.

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures de confinement ont été mises en place en France entre le 17 mars et le 11 mai 2020 et entre le 30 octobre et le 15 décembre 2020, afin de limiter la propagation du virus Covid-19.

Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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 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, 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'évènements 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 86,60 euros sur l'exercice.

Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2021 qui seraient en tout état de cause sans conséquences sur la continuité d'exploitation de la Société pendant les douze prochains mois.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. La société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités.



IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	16 266 825	0	3 917 114	12 349 711
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	16 266 825	0	3 917 114	12 349 711

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	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	28 353			26 965
Dépôts et cautionnements versés	28 353	758	2 146	26 965
TOTAL	28 353	758	2 146	26 965

LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT AU 31 DECEMBRE 2020

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 pla-

cements 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⁾	Surface m ² habitables	Nombre logements	Date de livraison	Prix d'acquisition
SAINT MAUR DES FOSSES (94) 1 bis, boulevard de Créteil	IDF - A	M	107	1	30/10/2006	398 727
TOULOUSE (31) 3, chemin du Docteur Didier Dasque	PR - B	Ap	299	4	19/11/2007	952 823
DIVONNE LES BAINS (01) 328, rue de Lausanne	PR - A	Ap	792	7	13/03/2008	2 948 794
LA GARENNE COLOMBES (92) 5/7, place de la Liberté	IDF - A	Ap	420	6	18/03/2008	1 950 473
NANCY (54) 2 bis, promenade Emilie Châtelet	PR - B	Ap	222	3	29/04/2008	588 545
DOURDAN (91) 2, rue Antoinette Bervas	IDF - B	Ap	492	7	08/07/2008	1 504 526
LE MANS (72) 9, rue Saint-Bertrand	PR - B	Ap	670	9	19/02/2008	1 634 493
BOIS D'ARCY (78) 5, allée Edwige Feuillère	IDF - A	Ap	159	3	13/11/2008	536 956
GRASSE (06) 67, route de Cannes	PR - A	Ap	474	8	28/03/2008	1 763 561
TOTAL			3 634	48		12 278 899

(1) P : Paris — IDF : Ile de France hors Paris — PR : province — A - B : Zones Robien

(2) Ap : Appartements — M : Maisons



Travaux	Prix de revient 2020	Prix de revient 2019
8 508	407 235	1 507 871
	952 823	952 823
50 365	2 999 159	3 376 015
	1 950 473	2 155 520
	588 545	1 882 676
	1 504 526	1 707 347
	1 634 493	1 957 195
	536 956	951 877
11 939	1 775 500	1 775 500
70 812	12 349 711	16 266 825



ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2020

CRÉANCES <i>en euros</i>	31/12/2020	31/12/2019	DETTES <i>en euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Créances locataires	142 521	161 111	Emprunt	0	0
Charges locatives	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	33 271	43 460
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	142 521	161 111	DETTES FINANCIÈRES	33 271	43 460
Créances fiscales	147 360	108 706	Locataires créditeurs	25 054	24 769
Fournisseurs débiteurs	0	0	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	606 323	715 403	Gérants	0	0
Autres débiteurs	731 727	29 204	Fournisseurs	490 038	539 657
			Dettes fiscales	0	0
			Autres dettes d'exploitation	208 775	245 694
			Associés	2 692 285	2 097 319
AUTRES CRÉANCES	1 485 410	853 313	DETTES D'EXPLOITATION	3 416 151	2 907 438
Provisions pour locataires douteux	-132 137	-151 014			
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-132 137	-151 014			
TOTAL GÉNÉRAL	1 495 794	863 410	TOTAL GÉNÉRAL	3 449 422	2 950 899

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	au 31/12/2019	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	au 31/12/2020
Provisions liées aux placements immobiliers						
Gros entretiens	0	0	0	0	0	0
Risques et charges	0	0	0	0	0	0
Créances douteuses	151 014	0	15 156	33 388	645	132 137
TOTAL	151 014	0	15 156	33 388	645	132 137

VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	2020	2019
CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPERABLES		
Impôts & taxes non récupérables	68 521	90 301
Solde de charges de reddition	13 617	12 602
Charges sur locaux vacants	34 507	36 219
Travaux - Remise en état	36 942	117 069
Charges non récupérables	62 073	65 237
Pertes sur créances irrécouvrables	645	61
Dotations pour créances douteuses	15 156	1 852
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	231 460	323 341
CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPERABLES		
Impôts & taxes diverses	5 986	7 392
Charges immobilières refacturables	44 937	30 990
Autres charges refacturables	1 253	1 912
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	52 176	40 294
CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires Commissaires aux comptes	13 454	12 443
Honoraires Notaires	0	-
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	157	220
Frais de cession des immeubles	-	-
Autres frais	57 637	30 099
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	71 249	42 763
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Indemnisation du Conseil de surveillance	12 500	12 500
Charges diverses	0	0
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	12 500	12 500
COMMISSIONS		
Commissions Gestion Immobilière	60 068	70 006
Commissions sur arbitrages	95 044	144 141
TOTAL DES COMMISSIONS	155 112	214 147

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2020

<i>en euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
DETTES GARANTIES <i>(nantissements, hypothèques)</i>		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Actifs sous promesses de vente	1 599 559	1 511 971
ENGAGEMENTS REÇUS		
Emprunt non utilisé		
Facilité de caisse		
Prise en charge de travaux futurs		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVAL, CAUTIONS		
Cautions reçues des locataires	369 704	383 007



LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
REVENUS										
- Recettes locatives brutes	37,47	99,99%	29,22	89,19%	22,37	88,01%	18,38	81,21%	14,03	83,37%
- Produits financiers avant P.L.	0,00	0,01%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Produits divers	0,00	0,00%	3,54	10,81%	3,05	11,99%	4,25	18,79%	2,80	16,66%
TOTAL	37,47	100,00%	32,76	100,00%	25,42	100,00%	22,63	100,00%	16,83	100,00%
CHARGES										
- Commissions de gestion	4,93	13,17%	6,87	20,98%	5,70	22,43%	6,31	27,90%	4,57	27,17%
- Autres frais de gestion	1,35	3,61%	2,32	7,09%	1,35	5,33%	1,63	7,21%	2,47	14,68%
- Entretien du Patrimoine	3,62	9,65%	1,46	4,46%	2,22	8,72%	3,45	15,25%	1,09	6,47%
- Charges locatives non récupérables	7,65	20,42%	6,99	21,35%	6,22	24,48%	6,03	26,63%	5,29	31,42%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	17,55	46,85%	17,65	53,88%	15,49	60,95%	17,42	76,99%	13,42	79,74%
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	0,23	0,60%	0,00	0,00%	-0,05	-0,20%	-0,08	-0,36%	-0,56	-3,31%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,23	0,60%	0,00	0,00%	-0,05	-0,21%	-0,08	-0,36%	-0,56	-3,31%
TOTAL DES CHARGES	17,79	47,45%	17,66	53,88%	15,45	60,74%	17,35	76,63%	12,86	76,43%
RESULTAT COURANT	19,68	52,55%	15,10	46,12%	9,97	39,24%	5,28	23,35%	3,97	23,60%
- Variation du report à nouveau	-0,57	-1,49%	0,10	0,33%	0,07	0,30%	-0,12	-0,51%	0,01	0,08%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	20,25	54,04%	15,00	45,80%	9,90	38,95%	5,40	23,87%	3,96	23,53%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	20,25	54,04%	15,00	45,80%	9,90	38,95%	5,40	23,86%	3,96	23,53%

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

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 20 juillet 2020, par la société AEW, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW 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 établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de AEW. 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 opérationnels 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 délégataires.

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

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.

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 2020.

Depuis le début de l'exercice 2020, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et novembre 2020, mars 2021) 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 26 mars 2021, avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

Compte tenu du contexte sanitaire, toutes les réunions se sont intégralement tenues à distance, en conférence téléphonique ou visioconférence.

Ces modalités de réunions inhabituelles n'ont toutefois pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion - Liquidateur et d'émettre 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.

L'exercice 2020 a été largement marqué par la pandémie liée à la COVID-19. Néanmoins, pour ce qui concerne notre SCPI, nous pouvons dresser un bilan nettement moins pessimiste que ce que nous envisagions en mars 2020, au début de la pandémie.

D'une part, en matière de gestion locative, il n'y a pas eu de difficultés majeures quant aux paiements des loyers. Le taux d'encaissement des loyers est ainsi resté à un bon niveau, proche de 96%.

D'autre part, si un ralentissement des transactions sur le marché résidentiel ancien a été observé, il est resté contenu eu égard

à la situation économique générale. La vente de notre patrimoine, certes ralentie en fonction des conditions sanitaires du moment, a pu se poursuivre à un rythme satisfaisant (16 transactions réalisées contre 30 en 2019) et sans incidence notable sur les grilles de prix de vente.

Ces deux atouts, conservation des flux locatifs et résistance des prix de transactions, ne sont pas remis en cause au moment de l'écriture du présent rapport. Néanmoins, l'activité économique, qui oscille entre confinement et vaccination, est encore largement tributaire de l'aide massive des pouvoirs publics.

	Exercice 2020	Exercice 2019
Valeur vénale (expertise) par part	361,57 €	467,92 €
Valeur de réalisation par part	361,97 €	468,68 €
Résultat par part	3,97 €	5,28 €
Distribution par part	3,96 €	5,40 €
Report à nouveau par part	0,54 €	0,54 €
Taux d'occupation financier au 31/12	64,79%	63,88%
Taux d'occupation financier moyen	64,98%	59,12%
Montant des contentieux	132 137 €	151 014 €
Montant des travaux	36 942 €	117 069 €
Taux de rotation des locataires	14%	14%
Montant des ventes actées	4 203 318 €	6 039 553 €
Acompte sur liquidation versés (par part)	121,50 €	181 €

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 1er trimestre 2019. En 2020, les ventes de logements ont été poursuivies.

Les négociations ont uniquement porté sur des logements vacants.

Le Liquidateur a amorcé les ventes sur des logements occupés. Cela nécessite sur certains sites (7 sur 9) la mise en œuvre de procédures plus complexes et plus longues (mise en place d'accords collectifs, avec notamment des réunions locataires). Cela devrait permettre de pouvoir intensifier le rythme des ventes.

Au total, 16 logements (13 appartements et 3 maisons) ont été vendus en 2020, pour un montant de 4 203 318 €. Par rapport aux prix d'acquisition, ces ventes ont dégagé une plus-value comptable de 286 204 €, soit +7%. Depuis le début de la vente du patrimoine (77 logements), les prix de vente sont supérieurs de 4% aux prix d'acquisition historiques.

Au 31 décembre 2020, 16 logements sont vacants, prêts à être cédés. 8 logements (dont 2 occupés) font l'objet de promesses de ventes ou de prix négociés, qui laissent augurer un prix de cession inférieur au prix de revient comptable du fait de cessions difficiles sur les sites de Toulouse et Grasse.

Au global, les prix de vente de l'année 2020 sont supérieurs de 13% aux valeurs d'expertise au 31/12/2019. 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 sur les ventes, approuvée par l'assemblée générale de juin 2017, d'un montant de 95 044 € et à déduire de la plus-value.

Cette rémunération indemnise le travail déployé pour vendre notre patrimoine. Elle compense également 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 réduit d'année en année au fur et à mesure des ventes (60 068 € en 2020 contre 70 006 € en 2019, 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). Au titre des quatre trimestres 2020 nous avons ainsi reçu la somme totale de 121,50 € pour les 16 logements vendus.

Rappelons que si vos parts ont été nanties auprès d'un établissement bancaire (en contrepartie d'un prêt pour acquérir les parts), il est indispensable que vous fassiez parvenir au Liquidateur une mainlevée de nantissement émanant de cet établissement bancaire. Faute de ce document vous ne pouvez percevoir les acomptes.

Depuis le début de la liquidation, nous avons reçu 542,50 €, soit 54% du prix de souscription initial.

À l'heure actuelle, les estimations de ventes se rapprochent du prix de souscription initial mais ne permettent pas encore d'envisager le retrouver : la valeur de réalisation 2020 complétée des acomptes sur liquidation versés est

proche de 905 € pour un prix de souscription à l'origine de 1 000 €.

Ce montant de 905 € est toutefois quasi-identique à 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.

Ce montant de 905 € n'intègre pas non plus l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié (en tout 475 € de déduction fiscale par part), difficile à quantifier car dépendant de la situation fiscale personnelle.

En tout état de cause, 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.

En fin d'année 2020, l'expertise du patrimoine (47 appartements et 1 maison) est de 12,3 M€, proche du prix de revient comptable..

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.

Fin 2020, 16 logements sont ainsi vacants en attente de pouvoir être vendus.

Le niveau des loyers facturés a donc continué de se réduire fortement, à 453 K€ contre 543 K€ en 2019 (-17%), 720 K€ en 2018, 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 134 590 €, en baisse de 25%.

Le dividende distribué a diminué en conséquence à 3,96 € par part, soit 73% du dividende 2019.

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

Le recours à un système d'assurance de « loyers impayés » a été poursuivi durant l'exercice. Nous notons que le Liquidateur a réussi à généraliser ce système à la quasi-totalité des logements, moyennant un taux de prime moindre. Ceci sécurise en grande partie les flux locatifs, ce qui est un avantage substantiel eu égard au contexte.

Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 31 dossiers locataires (sur 32).

MARCHÉ SECONDAIRE

Dans une SCPI fiscale telle que la nôtre, le marché secondaire est toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

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 dans la mesure du possible 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 2020. Le nombre maximum statutaire est de 12 membres.

Un associé s'est porté candidat.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE ET PROROGATION DE LA LIQUIDATION

Notre SCPI est en liquidation depuis le 9 juin 2017. Les dispositions juridiques nous obligent, après une première pé-

riode de 3 ans, à proroger cette liquidation tous les ans tant qu'elle n'est pas achevée.

La résolution N°9 porte sur ce point, à l'identique de l'exercice précédent dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire.

À la date de rédaction du présent rapport (mars 2021), des mesures de restrictions de déplacements et de réunions sont en vigueur. Il est dès lors possible que notre Assemblée Générale de juin se tienne encore 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 qui seront explicitées dans votre convocation.

Quoi qu'il en soit, si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale (ordinaire et extraordinaire), 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 gé-

nératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

Remercions la Société de gestion Liquidateur et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges transparentes et sincères fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.

Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées.

Pour le Conseil de surveillance
Patrick KONTZ
Président du Conseil de surveillance



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

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 Société Civile de Placement Immobilier ATOUT PIERRE HABITATION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits. C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 la note « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs estimées. Ces valeurs estimées 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. 441-6 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.

À Paris-La Défense, le 6 mai 2021

—
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

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 2020 ;

- 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 2020, cette commission s'élève à 60 068 € TTC.

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 2020 cette commission s'élève à 95 044 € TTC.

À Paris-La Défense, le 6 mai 2021

Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

DU 2 JUIN 2021

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 2020
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. Nomination d'un membre du Conseil de Surveillance
8. Quitus au Liquidateur
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



LES RÉSOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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 2020.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 134 589,58 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 18 171,71 euros, forme un revenu distribuable de 152 761,29 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 134 307,36 euros,
- au report à nouveau, une somme de 18 453,93 euros.

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.

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 12 363 316 euros, soit 364,53 euros pour une part.

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 12 276 604 euros, soit 361,97 euros pour une part.

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 14 501 775 euros, soit 427,58 euros pour une part.

SEPTIÈME 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 2024 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, le candidat suivant ayant reçu le plus grand nombre de voix.

Candidats	Nbs de voix	Élu	non Élu
M. Christian BOUTHIE ^(C)			

(C) : nouvelle candidature

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.

HUITIÈME 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 2020.

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

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

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 2021 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 euros
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 07/12/2004.



Société de gestion de portefeuille

SAS au capital de 828 510 euros
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
329 255 046 RCS PARIS

Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03
service-clients@eu.aew.com

www.aewciloger.com

Signatory of:



Crédits photos : AEW