



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

**RAPPORT  
ANNUEL  
2022**

**ATOUT PIERRE  
HABITATION**

**SCPI DE TYPE « ROBIEN »  
SCPI EN LIQUIDATION**

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## **SOCIÉTÉ DE GESTION - LIQUIDATEUR AEW**

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €  
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 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 Raphaël BRAULT

### **DIRECTEUR GÉNÉRAL**

Madame Vanessa ROUX-COLLET

## **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

Monsieur Christian BOUTHIE

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Monsieur Bernard GOMEZ RUIZ

Madame Hélène KARSENTY

Monsieur Thierry MÉRIC

Madame Martine PARESYS

Monsieur Georges PUPIER

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

## 01

### **RAPPORT DE GESTION 4**

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2022	6
Le patrimoine immobilier	8
Les résultats et la distribution	13
Le marché des parts	14

## 02

### **COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 15**

Les comptes	15
L'annexe aux comptes annuels	18

## 03

### **LES AUTRES INFORMATIONS 22**

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	22
Non-application des dispositions issues de la transposition de la « Directive AIFM »	22
Informations requises par le règlement UE 2020/852 dit « taxonomie »	22

## 04

### **ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 23**

## 05

### **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 24**

## 06

### **RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 26**

Le rapport sur les comptes annuels	26
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	28

## 07

### **L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 12 JUIN 2023 29**

Ordre du jour	29
Les résolutions	29

# RAPPORT DE GESTION

## ÉDITORIAL

### Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ATOOUT PIERRE HABITATION, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2022.

▶ Le nombre de transactions du marché immobilier résidentiel ancien s'établit à 1,11 million en 2022, proche du record de 2021 (1,17 million de ventes).

Si les prix au m<sup>2</sup> ont progressé en moyenne sur l'année de 4 % pour les appartements et de 6 % pour les maisons, atteignant ainsi des records, une décélération sensible a été observée au second semestre, plus particulièrement dans les grandes métropoles et les zones rurales à faible densité. Le ralentissement concerne tous les types de biens, en étant plus marqué pour les maisons en province, qui avaient connu un fort engouement post-Covid. Les prix en province continuent toutefois de nettement sur-performer ceux de la région parisienne (+1,4 %) avec une progression de 6 %.

Les taux d'intérêt qui ont plus que doublé en un an, 2,3 % en moyenne sur 20 ans en fin d'année contre 1,1 % fin 2021, les difficultés d'accès au crédit (les banques prêtant moins en étant très sélectives) et le pouvoir d'achat amputé par l'inflation commencent à peser sur le marché.

Les chiffres de l'année 2022 ne traduisent pas encore cette situation compte tenu de l'inertie propre au marché immobilier, mais la plupart des commercialisateurs et économistes s'attendent à une contraction des prix en 2023 de l'ordre de 2 % à 3 %. Les ventes pourraient néanmoins, dans une certaine mesure, toujours être portées par des besoins en logements et l'appétence constante des ménages pour la pierre.

La production de crédits immobiliers devrait continuer à ralentir en 2023, sous l'effet des relèvements successifs des taux directeurs de la Banque centrale européenne. Toutefois, à compter du 1<sup>er</sup> février 2023, le calcul mensuel pour une durée temporaire, et non plus trimestriel, du taux d'usure pourrait contribuer à fluidifier l'accès au crédit en évitant le report de dossiers d'un trimestre à l'autre.

Sur le plan locatif, selon l'observatoire Clameur, les loyers des appartements ont augmenté de 1,4 % en 2022, à 13,91 €/m<sup>2</sup>, et ceux des maisons de 1,2 % à 11,92 €/m<sup>2</sup>. En 5 ans, la hausse serait ainsi de l'ordre de 6,5 %. Ces montants ne tiennent toutefois pas compte des charges locatives, qui sont en forte hausse du fait de l'inflation et de la poussée du coût de l'énergie et des matériaux.

▶ Avec une collecte nette de 10,2 Mds€, l'année 2022 constitue le meilleur millésime de l'histoire des SCPI, en progression de 37 % par rapport à 2021 (7,4 Mds€) et supérieur de 19 % au précédent record de 2019 (8,6 Mds€).

Les SCPI à prépondérance bureaux dominent encore largement la collecte (41 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées (29 %), les SCPI à prépondérance santé (17 %), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité (6 %), et les SCPI de commerces (5 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel représentent 3 %, dont une très large part concerne des SCPI non fiscales.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2022 avoisine 90 Mds€, en augmentation de 14 % par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un regain d'intérêt marqué, les retraits étant même largement supérieurs aux souscriptions lors du dernier trimestre. Ils ont collecté 465 M€ net en 2022, après 200 M€ en 2021 et 2 Mds€ en 2020. Ils représentent une capitalisation de 20 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 110 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé un montant record de près de 11 Mds€ d'acquisitions en 2022 (7,8 Mds€ en 2021 et 8,4 Mds€ en 2020). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (46 %), la santé et l'éducation (14 %), les locaux commerciaux (14 %), le résidentiel et les résidences gérées (12 %), la logistique (7 %) et l'hôtellerie (7 %). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'Île-de-France à 28 %, l'étranger à 37 % (dont 8 % en Allemagne), et les régions à 35 %. Les arbitrages représentent 1,8 Md€ (1,5 Md€ en 2021) et concernent aux trois quarts des bureaux, pour moitié en Île-de-France.

▶ En 2022, dans un environnement difficile marqué par la dégradation brutale des économies à travers le monde, de fortes tensions géopolitiques, une crise énergétique majeure et le retour de l'inflation, les cessions de logements d'ATOOUT PIERRE HABITATION se sont poursuivies à un rythme soutenu.

• Ainsi, 22 logements ont été vendus contre 17 en 2021. Après 30 en 2019, il s'agit de la deuxième meilleure année en nombre de cessions depuis 2017, date du début de la vente du patrimoine de votre SCPI. Avec prise en compte de 5 logements négociés, au 31 décembre 2022 resteraient 4 logements occupés à vendre.

- L'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), atteint 97 %. Cela peut permettre d'envisager la clôture de la liquidation au titre de l'exercice 2023.
- Le total des ventes actées en 2022 s'élève à 5 069 556 €, montant supérieur de 3 % à la valeur comptable d'origine et de 9 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2021. Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, 116 logements ont été vendus (93 % des 125 logements acquis et 91 % de la surface historique), pour un prix de vente global de 27,62 M€, supérieur de 2 % au prix de revient.
- Les expertises des 9 logements du patrimoine, réalisées à la fin de l'année 2022, font ressortir une valorisation de 3 670 000 €, supérieure de 17 % à leur prix de revient.
- Durant l'année 2022, 18 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. En fin d'exercice, sur les 9 logements encore en patrimoine, 5 sont loués et 4 sont vacants. Le montant des loyers facturés en 2022 diminue pratiquement de moitié à 173 842 € (-164 k€).
- Le résultat de l'exercice s'établit à 453 €, contre 178 732 € l'exercice précédent. En fin de liquidation, les charges, notamment de structure de la SCPI, ne sont plus couvertes, compte tenu de la faiblesse des produits locatifs.
- Quatre acomptes sur liquidation, d'un montant global de 137 € par part, ont été versés au titre de l'exercice 2022. Au total depuis les premières ventes de logements, 791,50 € ont été remboursés aux associés, soit 79 % 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'ATOOUT 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 2023 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.



**Antoine BARBIER**  
Directeur de la Division  
Patrimoine - AEW



# LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2022

## CHIFFRES CLÉS

Date de création :  
4 novembre 2004

En liquidation :  
depuis le 9 juin 2017

Nombre d'associés :  
911

Nombre de parts :  
33 916

Valeur de réalisation :  
3 846 370 € (soit 113,41 € / part)

Revenu brut distribué 2022 par part :  
0,00 €

Acompte sur liquidation 2022 par part :  
137,00 €

Acomptes sur liquidation cumulés par part :  
791,50 €

## PATRIMOINE

Logements acquis :  
125

Logements vendus :  
116

Logements en patrimoine :  
9

Indicateur de liquidation  
(en % du nombre de logements) :  
97 %

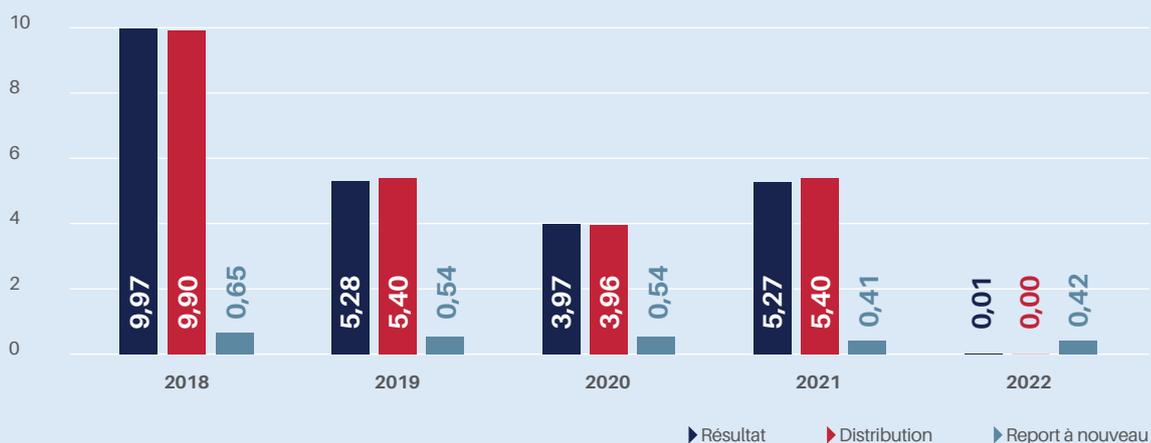
## VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2022/2021
Valeur comptable	3 314 400	97,72	-59,04 %
Valeur vénale/expertise	3 670 000	108,21	-57,77 %
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>3 846 370</b>	<b>113,41</b>	<b>-56,00 %</b>
Valeur de reconstitution	4 542 444	133,93	-56,00 %



## RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU

(en €/part depuis 5 ans)



## ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS ET PRIX DE SOUSCRIPTION

(en €/part depuis 5 ans)





# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

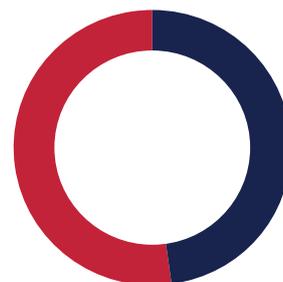
En valeur vénale, le patrimoine résiduel d'ATOUT PIERRE HABITATION est réparti à 52 % en région parisienne et à 48 % en province, et à 81 % en zone A et 19 % en zone B.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

■ 48 % Province  
1 770 000 €

■ 52 % Île-de-France  
(hors Paris)  
1 900 000 €

Total : 3 670 000 €



Le patrimoine est composé de 9 appartements répartis sur 4 sites. Il totalise 839 m<sup>2</sup>, localisés à 49 % en région parisienne et 51 % en province.

## LA VENTE DU PATRIMOINE

Les cessions de logements d'ATOUT PIERRE HABITATION se sont poursuivies en 2022 à un rythme soutenu : 22 logements ont été vendus contre 17 en 2021. Après 30 en 2019, il s'agit de la deuxième meilleure année en nombre de cessions depuis 2017, date du début de la vente du patrimoine de votre SCPI. Avec prise en compte de 5 logements négociés, au 31 décembre 2022 resteraient 4 logements occupés à vendre.

Les cessions de logements d'ATOUT PIERRE HABITATION se sont poursuivies à un rythme soutenu : 22 logements ont été vendus (17 en 2021). Il s'agit de la deuxième meilleure année en nombre de cessions depuis 2017, date du début de la vente du patrimoine de votre SCPI. Sur ces 22 logements, 2 ont été vendus aux locataires, 5 vacants et 15 à des particuliers investisseurs.

Le total des ventes actées en 2022 s'élève à 5 069 556 €, montant supérieur de 3 % à la valeur comptable d'origine et de 10 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2021.

Compte tenu des honoraires de commercialisation parfois supportés par la SCPI (182 848 €), une moins-value comptable globale, avant rémunération du Liquidateur, de 15 891 € (-0,47 € par part) a été constatée, soit -0,3 % par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles.

Ces opérations n'ont pas donné lieu à une plus-value fiscale imposable.

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 115 901 € TTC.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE ROBIEN	TYPE	SURFACE M <sup>2</sup> HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	PRIX D'ACHAT HORS DROITS À LA LIVRAISON	PRIX DE VENTE ACTÉ	IMPÔT RÉGLÉ	PLUS OU MOINS-VALUE COMPTABLE <sup>[1]</sup>	COMMISSION FIXE TTC LIQUIDATEUR	ÉCART PRIX DE VENTE PRIX D'ACHAT HORS DROITS	ÉCART PRIX DE VENTE EXPERTISE 31/12/2021
<b>Toulouse (31)</b> 3, chemin du Docteur Didier Dasque	PR - B	Ap	234	3	752 126	600 660	-	-173 824	13 517	-20,14 %	1,81 %
<b>Divonne-les-Bains (01)</b> 328, rue de Lausanne	PR - A	Ap	111	1	427 232	527 000	-	69 938	11 787	23,35 %	14,95 %
<b>La Garenne-Colombes (92)</b> 5/7, place de la Liberté	IDF - A	Ap	249	4	1 181 799	1 838 474	-	593 818	42 440	55,57 %	17,66 %
<b>Dourdan (91)</b> 2, rue Antoinette Bervas	IDF - B	Ap	184	3	544 076	543 440	-	-16 786	12 357	-0,12 %	2,78 %
<b>Le Mans (72)</b> 9, rue Saint-Bertrand	PR - B	Ap	529	7	1 278 639	917 290	-	-408 011	20 614	-28,26 %	11,27 %
<b>Bois-d'Arcy (78)</b> 5, allée Edwige Feuillère	IDF - A	Ap	97	2	327 647	375 000	-	47 353	8 937	14,45 %	4,17 %
<b>Grasse (06)</b> 67, route de Cannes	PR - A	Ap	102	2	391 079	267 692	-	-128 379	6 249	-31,55 %	-3,55 %
<b>TOTAL</b>			<b>1 507</b>	<b>22</b>	<b>4 902 599</b>	<b>5 069 556</b>	<b>0</b>	<b>-15 891</b>	<b>115 901</b>	<b>3,4%</b>	<b>10,2%</b>

[1] Dans certains cas, les honoraires de commercialisation peuvent venir en déduction du prix de vente acté.

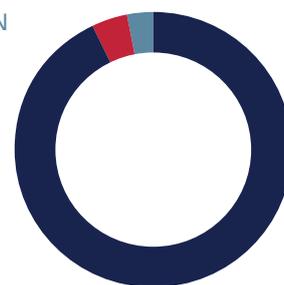
En fin d'année, sur les 9 logements encore en patrimoine, 2 sont sous promesse et 3 font l'objet d'un accord négocié pour un total de 1,5 M€. Sur ces logements en cours de vente, 1 est vendu loué et 4 sont vacants.

Au 31 décembre, il resterait donc 4 logements à vendre, tous loués. Cela pourrait permettre d'envisager la clôture de la liquidation au titre de l'exercice 2023.

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, 116 logements ont été vendus (93 % des 125 logements acquis et 91 % de la surface historique), pour un prix de vente global de 27,62 M€, supérieur de 2 % au prix de revient.

**INDICATEUR DE LIQUIDATION**  
(en % du nombre de logements)

- **93 % Logements vendus**
- **4 % Logements en cours de vente (promesses, négociés)**
- **3 % Logements loués**



En fin d'exercice, l'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), atteint 97 %.

Un acompte sur liquidation de :

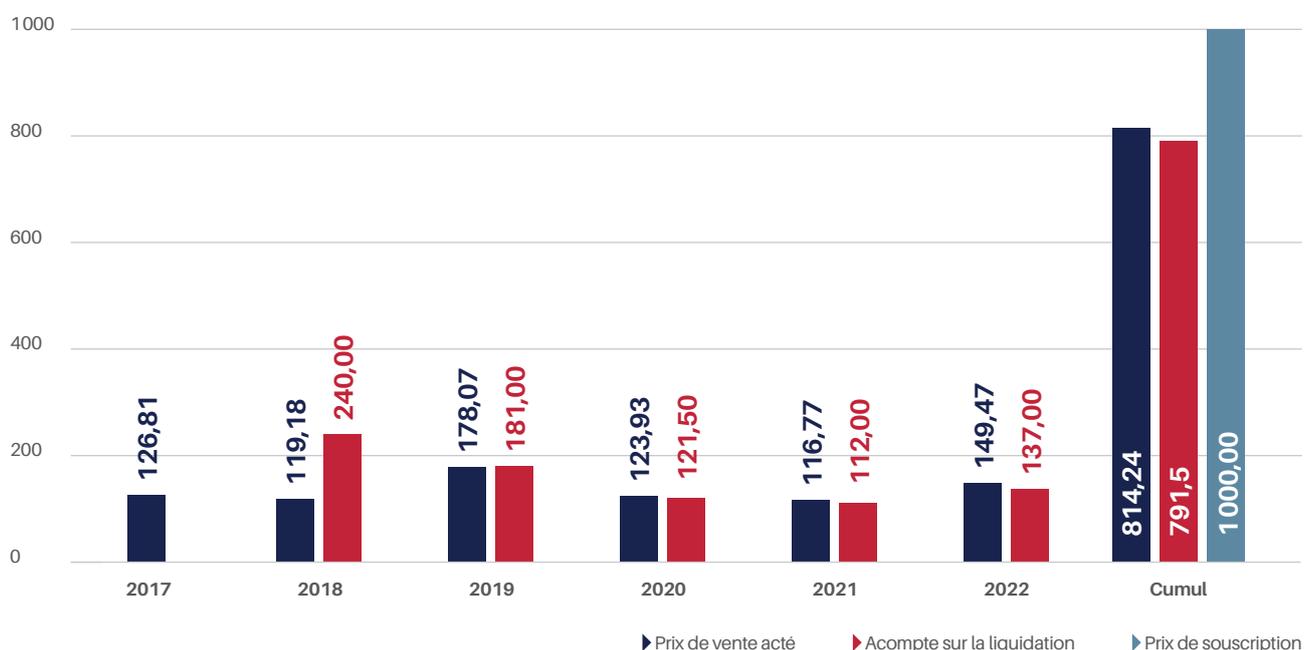
- ▶ 32 € par part a été versé en avril 2022 au titre des ventes réalisées durant le premier trimestre de l'exercice ;
- ▶ 69 € par part a été versé en juillet, au titre des ventes réalisées durant le deuxième trimestre ;
- ▶ 27 € par part a été versé en octobre au titre de ventes réalisées durant le troisième trimestre ;
- ▶ 9 € par part a été versé en janvier 2023 au titre des ventes réalisées durant le quatrième trimestre de l'exercice 2022.

Les acomptes sur liquidation, d'un montant total de 4 646 492 € (137 € par part) sur l'exercice, sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des nus-proprétaires pour les parts démembrees.

Au total depuis les premières ventes de logements, 791,50 € ont été remboursés aux associés (sous la forme d'acomptes sur liquidation), soit 79 % du prix de souscription initial.

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

## VENTES ACTÉES, ACOMPTES SUR LIQUIDATION ET PRIX DE SOUSCRIPTION (PAR PART/EN €)



## L'EMPLOI DES FONDS

EN EUROS	TOTAL AU 31/12/2021	DURANT L'ANNÉE 2022	TOTAL AU 31/12/2022
<b>FONDS COLLECTÉS</b>	<b>11 717 978</b>	<b>-4 646 492</b>	<b>7 071 486</b>
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-264 153	-131 792	-395 945
+ 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	22 235 185	4 902 599	27 137 783
- Frais d'acquisition	-209 893	-	-209 893
- Divers <sup>[1]</sup>	-1 506	-	-1 506
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>37 563</b>	<b>124 315</b>	<b>161 878</b>

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

99,83 % des fonds disponibles à l'investissement issus des augmentations de capital (fonds collectés - commissions de souscription) ont été investis dans des achats d'immeubles.

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 161 878 € au 31 décembre 2022.

## 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 13 juin 2022, 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 :**  
**3 138 030 €**

**Valeur comptable nette :**  
**3 138 030 €**

**Valeur actuelle (valeur vénale hors droits) :**  
**3 670 000 €**

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	3 138 030		
Provisions pour grosses réparations	-		
Autres éléments d'actifs	176 370	176 370	176 370
Valeur des immeubles (expertises) hors droits		3 670 000	
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			3 930 000
Commission de souscription théorique			436 075
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>3 314 400</b>	<b>3 846 370</b>	<b>4 542 444</b>
Nombre de parts	33 916	33 916	33 916
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>97,72</b>	<b>113,41</b>	<b>133,93</b>

## ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2022 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2021 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2022/2021 EN %
Île-de-France (hors Paris)	1 539 181	1 900 000	23,44	2 034 000	4 620 000	-58,87
Province	1 598 850	1 770 000	10,70	1 896 000	4 070 000	-56,51
<b>TOTAUX</b>	<b>3 138 030</b>	<b>3 670 000</b>	<b>17</b>	<b>3 930 000</b>	<b>8 690 000</b>	<b>-57,8</b>

Les expertises du patrimoine réalisées fin 2022 font ressortir une valorisation de 3 670 000 €, en diminution de 58 % par rapport à 2021, compte tenu des 22 logements vendus durant l'exercice.

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 2022, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont supérieures de 17 % à leur prix de revient.

## LA GESTION IMMOBILIÈRE

**Durant l'année 2022, 18 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. En fin d'exercice, sur les 9 logements encore en patrimoine, 5 sont loués et 4 sont vacants. Le montant des loyers facturés en 2022 diminue pratiquement de moitié à 173 842 € (-164 k€).**

18 logements d'ATOUT PIERRE HABITATION ont été libérés durant l'année 2022 (1 281 m<sup>2</sup>), et aucun n'a été reloué.

Au 31 décembre 2022, sur les 9 logements encore en patrimoine, 5 sont loués et 4 sont vacants. Si l'un des logements loués fait l'objet d'un accord négocié avec un acquéreur, les quatre autres ont des échéances de baux compris entre avril 2026 et février 2027.

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

Il passe de 74,01 % à 52,31 % entre le début et la fin de l'exercice.

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

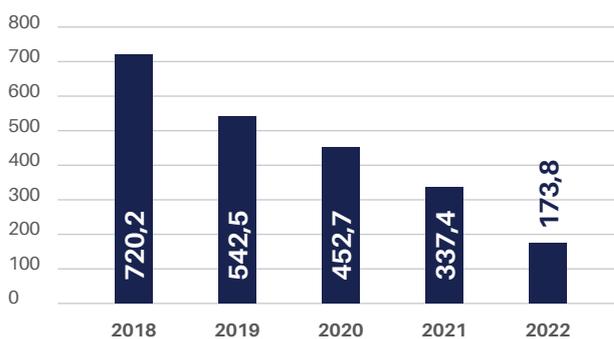
Au quatrième trimestre 2022, le taux d'occupation financier s'élève à 61,78 %. Calculé sur l'ensemble de l'année 2022, ce taux s'établit à 80,20 %, en hausse par rapport à 2021 (70,59 %), la proportion de logements vacants étant globalement moindre.

Au vu du patrimoine restant, ces taux ne sont guère représentatifs et doivent donc être relativisés.

Les loyers facturés sur l'exercice 2022 s'établissent à 173 842 €, en contraction de 48 % par rapport à l'exercice précédent (-164 k€).

Le taux d'encaissement des loyers s'établit proche de 82 % sur l'année et de 99 % sur l'historique.

## ÉVOLUTION DES LOYERS SUR 5 ANS



Durant l'exercice, des travaux d'entretien dans les parties communes ont été engagés pour un montant total de 22 892 €. Il n'y a pas eu de travaux engagés dans les logements.

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2022 pour atteindre en cumulé la somme de 112 493 €, couvrant les créances de 18 locataires (partis ou présents).

Cette provision a diminué en valeur nette de 7 762 € comparée à celle du 31 décembre 2021 (120 255 €). Une dotation complémentaire de 3 633 € et une reprise sur provision de 11 395 € ont été effectuées sur l'exercice. 11 dossiers locatifs sont en procédures judiciaires pour une créance globale de 109 377 € (provisionnée intégralement en créances douteuses).

En concertation avec le Conseil de surveillance de la SCPI, et afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) a été étendu à compter du 1<sup>er</sup> avril 2020 à tous les logements potentiellement éligibles. Il est souscrit systématiquement pour chaque nouveau bail.

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 2022, les 5 baux en cours, représentant 100 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 3 274 € (6 630 € en 2021), soit 0,1 € par part et 1,88 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI).

Aucun impayé d'un locataire n'a été déclaré en sinistre durant l'exercice.

# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

**Le résultat de l'exercice s'établit à 453 €, contre 178 732 € l'exercice précédent. En fin de liquidation, les charges, notamment de structure de la SCPI, ne sont plus couvertes, compte tenu de la faiblesse des produits locatifs.**

Dans un contexte de fin de liquidation, le résultat de l'exercice s'établit à 453 € contre 178 732 € l'exercice précédent, les produits de l'exploitation ne couvrant désormais pratiquement plus les charges.

Compte tenu du résultat très faiblement positif de l'exercice, aucun revenu n'a été mis en distribution. Le report à nouveau a donc été abondé de l'intégralité du résultat, soit de 0,01 € par part.

Au 31 décembre 2022, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2022 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 14 492 €, soit 0,42 € par part.

## L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS <sup>[1]</sup>	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE <sup>[2]</sup>	TAUX DE DISTRIBUTION EN % <sup>[3]</sup>	TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION EN % <sup>[4]</sup>	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2018	772,00	9,90	818,64	1,29 %	0,99 %	0,65
2019	773,90	5,40	-	0,66 %	0,54 %	0,54
2020	-	3,96	-	-	0,40 %	0,54
2021	-	5,40	500,01	-	0,54 %	0,41
<b>2022</b>	-	<b>0,00</b>	-	-	<b>0,00 %</b>	<b>0,42</b>

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

[2] Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché secondaire organisée pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions).

[3] Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté l'année précédente.

[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

EN EUROS	OPÉRATIONS	NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)
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
Au 31/12/2021	Société fermée	33 916	30 524 000	33 916 000
<b>AU 31/12/2022</b>	<b>SOCIÉTÉ FERMÉE</b>	<b>33 916</b>	<b>30 524 000</b>	<b>33 916 000</b>

## L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

► **Date de création** : 4 novembre 2004

► **Capital initial** : 760 500 €

► **Nominal de la part** : 900,00 €

EN EUROS	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS A 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 <sup>[1]</sup>
2018	30 524 400	0	33 916	876	-	773,90
2019	30 524 000	0	33 916	884	-	-
2020	30 524 000	0	33 916	895	-	-
2021	30 524 000	0	33 916	904	-	500,01
<b>2022</b>	<b>30 524 000</b>	<b>0</b>	<b>33 916</b>	<b>911</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

[1] Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital est réparti entre 911 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 (associé fondateur) détient 1,24 % du capital social. Le nombre moyen de parts détenues, hors associés fondateurs, est de 37 parts.

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

**Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé géré par le Liquidateur a été ouvert en 2022 selon une fréquence trimestrielle. Au cours de l'exercice, aucune part n'a été échangée 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 2022, 89 parts sont en attente de vente.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention du Liquidateur, aucune part n'a été échangée. La rémunération du Liquidateur reçue au titre de l'exercice 2022 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à des successions.

## L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS <sup>[1]</sup>	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS EN € HT
2018	34	0,10 %	37	4 840
2019	0	-	195	1 227
2020	0	-	61	608
2021	1	-	245	1 205
<b>2022</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>89</b>	<b>927</b>

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

# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## LES COMPTES

### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2022	VALEURS ESTIMÉES <sup>[1]</sup> 31/12/2022	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2021	VALEURS ESTIMÉES <sup>[1]</sup> 31/12/2021
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	3 138 030	3 670 000	8 040 629	8 690 000
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>3 138 030</b>	<b>3 670 000</b>	<b>8 040 629</b>	<b>8 690 000</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	22 565	22 565	24 181	24 181
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	125 224	125 224	131 665	131 665
Autres créances	720 240	720 240	751 478	751 478
Provisions pour dépréciation des créances	-112 493	-112 493	-120 255	-120 255
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Autres disponibilités	1 237 409	1 237 409	1 507 275	1 507 275
<b>TOTAL III</b>	<b>1 992 945</b>	<b>1 992 945</b>	<b>2 294 344</b>	<b>2 294 344</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-17 650	-17 650	-23 350	-23 350
Dettes d'exploitation	-1 798 925	-1 798 925	-2 219 392	-2 219 392
<b>TOTAL IV</b>	<b>-1 816 575</b>	<b>-1 816 575</b>	<b>-2 242 742</b>	<b>-2 242 742</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
<b>TOTAL V</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>3 314 400</b>	<b>-</b>	<b>8 092 231</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE<sup>[2]</sup></b>	<b>-</b>	<b>3 846 370</b>	<b>-</b>	<b>8 741 602</b>

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

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

## LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2021	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2022
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	30 524 400	-	0	30 524 400
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	3 391 600	-	0	3 391 600
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-3 375 633	-	0	-3 375 633
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	-264 153	-	-131 792	-395 945
<b>Report à nouveau</b>	18 454	-4 415	-	14 039
<b>Résultat de l'exercice</b>	178 732	-178 732	453	453
<b>Acomptes sur distribution</b>	-183 146	183 146	0	0
<b>Acomptes sur liquidation<sup>[1]</sup></b>	-22 198 022	-	-4 646 492	-26 844 514
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>8 092 231</b>	<b>0</b>	<b>-4 777 831</b>	<b>3 314 400</b>

[1] Y compris l'acompte versé en janvier 2023.



## LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2022 31/12/2022	EXERCICE 2021 31/12/2021
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	173 842	337 439
Charges facturées	18 014	29 445
Produits annexes	37 066	65 362
Reprises de provisions pour créances douteuses	11 395	11 882
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>240 316</b>	<b>444 128</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-18 014	-29 445
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-22 892	-20 378
Autres charges immobilières	-110 074	-106 180
Dépréciation des créances douteuses	-3 633	0
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-154 613</b>	<b>-156 003</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>85 704</b>	<b>288 125</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Transferts de charges d'exploitation	298 750	119 284
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>298 750</b>	<b>119 284</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Commissions de la Société de gestion	-139 285	-139 952
Charges d'exploitation de la société	-232 176	-76 259
Diverses charges d'exploitation	-12 551	-12 500
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-384 012</b>	<b>-228 710</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-85 262</b>	<b>-109 426</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>11</b>	<b>33</b>
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>11</b>	<b>33</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>11</b>	<b>33</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>453</b>	<b>178 732</b>

## 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 ANC n° 2014-03, 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'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 6 549,44 € sur l'exercice.

#### ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

Il n'y a pas d'événements postérieurs à la clôture.

## IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	8 040 629	0	4 902 599	3 138 030
<b>TOTAL</b>	<b>8 040 629</b>	<b>0</b>	<b>4 902 599</b>	<b>3 138 030</b>

## ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations incorporelles	0			0
Immobilisations financières	24 181			22 565
Dépôts et cautionnements versés	24 181	414	2 029	22 565
<b>TOTAL</b>	<b>24 181</b>	<b>414</b>	<b>2 029</b>	<b>22 565</b>

## LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2022

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

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

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

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE ROBIEN <sup>[1]</sup>	TYPE <sup>[2]</sup>	SURFACE M <sup>2</sup> HABITABLES	NOMBRE LOGEMENTS	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2022	PRIX DE REVIENT 2021
<b>Toulouse (31)</b> 3, chemin du Docteur Didier Dasque	PR - B	Ap	-	-	19/11/2007	-	-	-	752 126
<b>Divonne- les-Bains (01)</b> 328, rue de Lausanne	PR - A	Ap	355	3	13/03/2008	1 313 236	29 848	1 343 084	1 770 316
<b>La Garenne- Colombes (92)</b> 5/7, place de la Liberté	IDF - A	Ap	171	2	18/03/2008	768 674		768 674	1 950 473
<b>Dourdan (91)</b> 2, rue Antoinette Bervas	IDF - B	Ap	245	3	08/07/2008	770 506		770 506	1 314 582
<b>Le Mans (72)</b> 9, rue Saint-Bertrand	PR - B	Ap	-	-	19/02/2008	-	-	-	1 278 639
<b>Bois-d'Arcy (78)</b> 5, allée Edwige Feuillère	IDF - A	Ap	-	-	13/11/2008	-	-	-	327 647
<b>Grasse (06)</b> 67, route de Cannes	PR - A	Ap	70	1	28/03/2008	254 118	1 647	255 766	646 845
<b>TOTAL</b>			<b>839</b>	<b>9</b>		<b>3 106 535</b>	<b>31 495</b>	<b>3 138 030</b>	<b>8 040 629</b>

[1] IDF : Île-de-France hors Paris ; PR : Province ; A - B : zones Robien

[2] Ap : Appartements

## ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CRÉANCES	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires	125 224	131 665
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>125 224</b>	<b>131 665</b>
Créances fiscales	210 169	151 880
Syndics	472 686	479 173
Autres débiteurs	37 384	120 426
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>720 240</b>	<b>751 478</b>
Provisions pour locataires douteux	-112 493	-120 255
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES</b>	<b>-112 493</b>	<b>-120 255</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>732 971</b>	<b>762 888</b>

DETTES	31/12/2022	31/12/2021
Dépôts reçus	17 650	23 350
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>17 650</b>	<b>23 350</b>
Locataires créditeurs	4 298	28 929
Fournisseurs	257 579	266 951
Autres dettes d'exploitation	152 289	168 692
Associés	1 384 759	1 754 820
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>1 798 925</b>	<b>2 219 392</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 816 575</b>	<b>2 242 742</b>

## ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	AU 31/12/2021	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2022
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>					
Créances douteuses	120 255	3 633	11 200	195	112 493
<b>TOTAL</b>	<b>120 255</b>	<b>3 633</b>	<b>11 200</b>	<b>195</b>	<b>112 493</b>

## VENTILATION DES CHARGES - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes non récupérables	26 927	35 651
Solde de charges de reddition	23 403	16 784
Charges sur locaux vacants	28 551	20 484
Travaux - Remise en état	22 892	20 378
Charges non récupérables	30 997	33 261
Pertes sur créances irrécouvrables	195	-
Dotations pour créances douteuses	3 633	-
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES</b>	<b>136 599</b>	<b>126 558</b>

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes diverses	(412)	4 782
Charges immobilières refacturables	18 425	24 662
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>	<b>18 014</b>	<b>29 445</b>

CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Honoraires commissaires aux comptes	13 572	13 053
Cotisations	84	121
Frais de cession des immeubles	182 849	25 729
Autres frais	35 671	37 355
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>232 176</b>	<b>76 259</b>

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Indemnisation du Conseil de surveillance	12 500	12 500
Charges diverses	51	-
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>12 551</b>	<b>12 500</b>

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2022	2021
Commissions gestion immobilière	23 384	46 397
Commissions sur arbitrages	115 901	93 555
<b>TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>139 285</b>	<b>139 952</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2022

	31/12/2022	31/12/2021
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>		
Actifs sous promesse	875 720	2 536 369

# LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	22,37	88,01 %	18,38	81,21 %	14,03	83,37 %	11,88	77,17 %	6,22	41,38 %
Produits financiers avant P. L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,01 %	0,00	0,00 %
Produits divers	3,05	11,99 %	4,25	18,79 %	2,80	16,66 %	3,52	22,86 %	8,81	58,62 %
<b>TOTAL</b>	<b>25,42</b>	<b>100,00 %</b>	<b>22,63</b>	<b>100,00 %</b>	<b>16,83</b>	<b>100,00 %</b>	<b>15,39</b>	<b>100,00 %</b>	<b>15,03</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>										
Commissions de gestion	5,70	22,43 %	6,31	27,90 %	4,57	27,17 %	4,13	26,81 %	4,11	27,32 %
Autres frais de gestion	1,35	5,33 %	1,63	7,21 %	2,47	14,68 %	2,62	17,01 %	7,22	48,02 %
Entretien du Patrimoine	2,22	8,72 %	3,45	15,25 %	1,09	6,47 %	0,60	3,90 %	0,67	4,49 %
Charges locatives non récupérables	6,22	24,48 %	6,03	26,63 %	5,29	31,42 %	3,13	20,34 %	3,25	21,59 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>15,49</b>	<b>60,95 %</b>	<b>17,42</b>	<b>76,99 %</b>	<b>13,42</b>	<b>79,74 %</b>	<b>10,47</b>	<b>68,07 %</b>	<b>15,25</b>	<b>101,42 %</b>
<b>PROVISIONS NETTES</b>										
Pour travaux	-0,00	-0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	-0,05	-0,20 %	-0,08	-0,36 %	-0,56	-3,31 %	-0,35	-2,28 %	-0,23	-1,52 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>-0,05</b>	<b>-0,21 %</b>	<b>-0,08</b>	<b>-0,36 %</b>	<b>-0,56</b>	<b>-3,31 %</b>	<b>-0,35</b>	<b>-2,28 %</b>	<b>-0,23</b>	<b>-1,52 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>15,45</b>	<b>60,74 %</b>	<b>17,35</b>	<b>76,63 %</b>	<b>12,86</b>	<b>76,43 %</b>	<b>10,12</b>	<b>65,79 %</b>	<b>15,02</b>	<b>99,90 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>9,97</b>	<b>39,24 %</b>	<b>5,28</b>	<b>23,35 %</b>	<b>3,97</b>	<b>23,60 %</b>	<b>5,27</b>	<b>34,26 %</b>	<b>0,01</b>	<b>0,10 %</b>
Variation du report à nouveau	0,07	0,30 %	-0,12	-0,51 %	0,01	0,08 %	-0,13	-0,82 %	0,01	0,10 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	9,90	38,95 %	5,40	23,87 %	3,96	23,53 %	5,40	35,09 %	0,00	0,00 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	9,90	38,95 %	5,40	23,86 %	3,96	23,53 %	5,40	35,09 %	0,00	0,00 %

### 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 ».

### INFORMATIONS REQUISES PAR LE RÈGLEMENT UE 2020/852 DIT « TAXONOMIE »

Les investissements sous-jacents à ATOUT PIERRE HABITATION ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

# 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 29 juin 2022, 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 À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

**Mesdames, Messieurs,**

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre Société, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2022.

Depuis le début de l'exercice 2022, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la Société, la liquidation du patrimoine, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Le Conseil de surveillance s'est ainsi réuni en mars 2022, en décembre 2022 et le 23 mars 2023.

Cette dernière réunion avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

Lors de ces réunions, votre conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et ses associés.

La Société de gestion - Liquidateur nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

L'année 2022 a été largement marquée par les conséquences économiques et géopolitiques de l'invasion de l'Ukraine. En dépit de ce contexte défavorable, la liquidation du patrimoine de notre SCPI s'est poursuivie à un rythme soutenu.

Toutefois, concernant les logements restant en patrimoine, les implications de cette crise sur l'activité économique en France, et au-delà sur la solvabilité des locataires et des éventuels acquéreurs, ne sont pas terminées, et nous imposent de rester prudents.

## VENTE ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Notre SCPI procède à la liquidation de son patrimoine depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2017. En 2022, les ventes de logements ont été poursuivies.

Les négociations ont porté sur des logements occupés (17) et vacants (5).

Au total, 22 appartements ont été vendus en 2022, contre 17 logements en 2021 et 16 en 2020, pour un montant de 5,077 M€. Par rapport aux prix d'acquisition, ces ventes ont dégagé une moins-value comptable de 15 891 € due en très grande partie à l'immeuble du Mans qui ne fait pas preuve d'une revente aisée.

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 115 901 €.

Depuis le début de la vente du patrimoine (116 logements), les prix de vente sont globalement supérieurs de 2 % aux prix d'acquisitions historiques.

Au 31 décembre 2022, 4 logements vacants et 1 logement occupé font l'objet de prix négociés ou sont sous promesse.

Ainsi, à cette même date, en supposant que les ventes en cours se concrétisent, il resterait 4 logements à vendre, tous occupés.

L'enjeu pour envisager une clôture de la liquidation en 2023 réside donc dans la vente de ces logements occupés.

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 2022 nous avons ainsi reçu la somme totale de 137 € pour les 22 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 ainsi reçu 791,50 €, soit 79 % du prix de souscription initial.

À l'heure actuelle, les estimations de liquidation se rapprochent du prix de souscription initial mais ne permettent pas de le retrouver : la valeur de réalisation 2022 complétée des acomptes sur liquidation versés est proche de 905 €, pour un prix de souscription à l'origine de 1 000 €, soit 904 € pour acquérir des immeubles (déduction faite de la commission de souscription à l'achat de parts).

À noter que ce montant de 905 € n'intègre pas 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 2022, l'expertise du patrimoine restant (9 appartements) est de 3,67 M€, supérieure de 17 % au prix de revient comptable.

## GESTION LOCATIVE ET RÉSULTATS

Le niveau des loyers facturés a continué de se réduire fortement, à 174 k€ contre 337 k€ en 2021, 453 k€ en 2020, 543 k€ en 2019, 720 k€ en 2018 et 973 k€ en 2017.

Le résultat, après prise en compte des diverses charges d'exploitation et de celles qui sont directement liées à la cession des logements, est désormais quasiment nul à 453 €.

Les produits d'exploitation ne couvrent pratiquement plus les charges liées aux logements restants et les charges de structure de la SCPI, ce qui était attendu. En conséquence, aucune distribution de revenu n'a été effectuée au titre de l'exercice.

Cette absence de revenus, désormais systématique, est compensée par les remboursements que nous recevrons sur le produit des ventes.

Compte tenu de l'état d'avancement de la liquidation du patrimoine, et afin de ne pas alourdir plus que de raison les charges de notre SCPI, le Conseil de surveillance a décidé de diminuer son indemnisation annuelle, de 12 500 € à 6 000 €, à compter de l'année 2023 (8<sup>e</sup> résolution de l'Assemblée Générale).

Votre Conseil est par ailleurs attentif aux suivis juridiques des contentieux, car même si ceux-ci sont provisionnés pour 109 377 €, le montant de ces provisions influera sur la somme que nous recevrons à la clôture de la liquidation.

À cet égard, le Liquidateur s'est rapproché d'un organisme spécialisé afin de céder ces créances. Toutefois, nous ne pourrions le faire uniquement que si ces créances ont fait l'objet d'un jugement et à un prix très fortement décoté.

## MARCHÉ SECONDAIRE

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

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 est composé de 12 membres au 31 décembre 2022. Le nombre maximum statutaire est de 12 membres.

Nous vous indiquons que le mandat d'un membre du Conseil de surveillance de notre SCPI, Madame Martine PARESYS, arrive à échéance à la présente Assemblée. Elle a fait part de son souhait d'être à nouveau candidate à un poste au Conseil de surveillance.

Par ailleurs, la Société de gestion a enregistré une autre candidature.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE ET PROROGATION DE LA LIQUIDATION

Notre SCPI est en liquidation depuis le 9 juin 2017. Les dispositions juridiques nous obligent désormais à proroger cette liquidation tous les ans, depuis le 9 juin 2020, tant qu'elle n'est pas achevée.

La résolution n° 11 porte sur ce point, à l'identique de l'exercice précédent, dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

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

**Nous remercions la Société de gestion 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 les associés à approuver l'ensemble des résolutions (ordinaires et extraordinaires) qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale.**

**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.**

**À ce sujet, nous vous précisons que M. Patrick KONTZ, Président du Conseil de surveillance, sera présent à l'Assemblée Générale et peut recevoir vos procurations.**

Pour le Conseil de surveillance,  
Le Président du Conseil de surveillance  
**Patrick KONTZ**

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, 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<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### 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 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.441-4 du Code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

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

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

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

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

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

À Paris La Défense, le 22 mai 2023

**DELOITTE ET ASSOCIÉS**

**Sylvin Giraud**

Le Commissaire aux comptes

## LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

### Aux associés,

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

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

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

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

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

#### Conventions conclues avec la Société de gestion AEW :

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 2022 ;

► 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 2022, cette commission s'élève à 23 384 € 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 2022, cette commission s'élève à 115 901 € TTC.

À Paris La Défense, le 22 mai 2023

**DELOITTE ET ASSOCIÉS**

**Sylvin Giraud**

Le Commissaire aux comptes

# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 12 JUIN 2023

## 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 2022 ;
- 2▶ affectation du résultat ;
- 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 2022 ;
- 5▶ présentation de la valeur de réalisation déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice 2022 ;
- 6▶ présentation de la valeur de reconstitution déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice 2022 ;
- 7▶ nomination de membre du Conseil de surveillance ;
- 8▶ modification des jetons de présence ;
- 9▶ quitus au Liquidateur ;
- 10▶ pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

### DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- 11▶ prorogation de la liquidation et renouvellement du mandat du Liquidateur.

## LES RÉOLUTIONS

### DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

#### Première résolution

L'Assemblée Générale 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 2022.

#### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 452,57 €, qu'elle décide d'affecter en totalité au report à nouveau pour le porter à 14 491,84 €.

L'Assemblée constate qu'aucun dividende n'a donc été distribué.

#### Troisième résolution

L'Assemblée Générale 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 approuve telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, la valeur nette comptable qui ressort à 3 314 400 €, soit 97,72 € pour une part.

#### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale prend acte telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, de la valeur de réalisation qui ressort à 3 846 370 €, soit 113,41 € pour une part.

#### Sixième résolution

L'Assemblée Générale prend acte, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, de la valeur de reconstitution qui ressort à 4 542 444 €, soit 133,93 € pour une part.

#### Septième résolution

L'Assemblée Générale, 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 2026 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le candidat suivant ayant reçu le plus grand nombre de voix.

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

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
Madame Martine PARESYS (R)			
Monsieur Frédéric BRINDEAU (C)			

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

#### Huitième résolution

L'Assemblée Générale décide de diminuer l'indemnisation annuelle du Conseil de surveillance, à compter de l'exercice 2023, à la somme de 6 000 €, à répartir entre les membres du Conseil de surveillance.

### Neuvième résolution

L'Assemblée Générale donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

### Dixième 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

### Onzième résolution

L'Assemblée Générale 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 2023 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 liquidation  
au capital de 30 524 400 €  
479 535 247 RCS PARIS

### **SIÈGE SOCIAL**

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 PARIS

La note d'information prévue aux articles  
L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier  
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers  
le visa SCPI n° 04-31 en date du 07/12/2004.



## **SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE LIQUIDATEUR**

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 »  
329 255 046 RCS PARIS

### **SIÈGE SOCIAL**

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03

[relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)

[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

*Signatory of:*

