

# SCPI en liquidation

# Atout Pierre Habitation

BULLETIN SEMESTRIEL 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2019

Analyse : 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2019 - Validité : 2<sup>ème</sup> semestre 2019

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Au cours du premier semestre 2019, 16 logements ont été vendus pour un montant net acté de 3,31 M€. Ce prix est globalement inférieur de 5% au prix de revient, du fait de 6 cessions sur le site du Mans où le marché local est devenu difficile.

Depuis le début de la vente du patrimoine, ATOUT PIERRE HABITATION a cédé 47 logements pour un prix de vente global de 11,65 M€, supérieur de 4% au prix de revient. Par ailleurs, au 30 juin 2019, 11 logements sont négociés à la vente pour un prix total de 1,94 M€, proche de leur prix de revient mais supérieur de 2% à leur dernière valeur d'expertise.

En matière de gestion locative, 8 logements de votre SCPI ont été libérés durant le premier semestre et aucun n'a été reloué. Au 30 juin, 32 logements sont vacants (dont 11 en cours de cession), volontairement laissés inoccupés.

Les loyers facturés sur le semestre, à 286 388 €, se contractent de 26% par rapport au premier semestre 2018. Ils présentent un taux d'encaissement de 98,83%.

13 baux représentant 16% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2019, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Le revenu courant mis en distribution au titre des deux premiers trimestres 2019 a été fixé à 1,20 € par part par trimestre. En période de liquidation, la distribution est ajustée en fonction des événements locatifs, et porte sur l'essentiel du résultat de la période.

Le troisième acompte sur liquidation, de 47 € par part, a été mis en paiement le 18 juillet 2019, concomitamment aux revenus, il représente le résultat des 7 ventes de logements réalisées durant le deuxième trimestre 2019.

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

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

## Conjoncture immobilière

Le marché immobilier résidentiel ancien reste toujours soutenu par des taux de crédit historiquement bas, en moyenne à 1,25% (1,17% sur 20 ans) à la fin du mois de juin, et une demande d'apport personnel moindre de la part des établissements bancaires. Cette conjoncture, qui ouvre le crédit à plus de personnes et notamment aux primo-accédants, devrait encore perdurer compte tenu de la politique monétaire suivie par la Banque Centrale Européenne.

Les trois principaux réseaux commercialisateurs français font ainsi état d'un nombre de transactions en nette progression sur le premier semestre, comprise entre 7% et 14%. Cette tendance, si elle s'inscrit dans la durée, pourrait permettre d'atteindre voire de dépasser le million de ventes d'ici la fin de l'année.

Quant aux prix, la situation est plus contrastée. Ces trois mêmes réseaux constatent que la tendance haussière est toujours présente, mais qu'un ralentissement est observable avec une progression moyenne sur la France estimée entre 0,4% et 2% sur le semestre. Ils constatent également la présence toujours vive d'une dichotomie entre zones tendues, où les prix progresseraient de l'ordre de 2,5%, et zones non tendues où les prix se contracteraient de l'ordre de 2,7%.

Si le consensus reste confiant pour la seconde partie de l'année, la demande de biens immobiliers devant rester robuste, il convient néanmoins de surveiller un élément macroéconomique. Le ralentissement de la croissance économique chinoise pourrait en effet venir perturber la demande et contrarier les prévisions.

### L'ESSENTIEL AU 30/06/2019

881 ASSOCIÉS

33 900 PARTS

125 LOGEMENTS ACQUIS

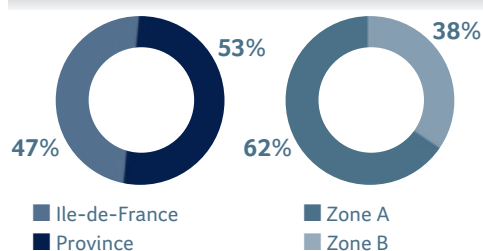
47 LOGEMENTS VENDUS

78 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

22 053 105 €

VALEUR DE RÉALISATION 2018 (650,23 € / part)

### COMPOSITION DU PATRIMOINE



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

### À LA UNE CE SEMESTRE

**102 €** : les second et troisième acomptes sur liquidation, de 55 € et 47 € par part, ont été mis en paiement les 18 avril et 15 juillet 2019. Ils représentent le résultat des 16 ventes réalisées durant le premier semestre 2019.

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

#### Atout Pierre Habitation

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation au capital de 30 524 400 euros. SCPI de logements de type « ROBIEN »

499 478 428 RCS PARIS

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

#### Société de gestion - Liquidateur : AEW Ciloger

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

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

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8.

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

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE.

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



Signatory of:



## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 30/06/2019

**58,00%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**58,53%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**5 826 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**2 446 m<sup>2</sup>**

SURFACES VACANTES

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

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

## MARCHÉ DES PARTS

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

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors de la confrontation du 26 juin 2019. Au 30 juin 2019, 172 parts sont en attente de vente.

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

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier de 120,00 € TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2019, quel que soit le nombre de parts cédées.

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

## AEW Ciloger ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

AEW Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE. AEW Ciloger commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant.

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

SCPI en liquidation  
**Atout Pierre Habitation**

## VENTE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Période	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m <sup>2</sup>	Cumul en % du patrimoine historique (125 logements)
Rappel - Ventes année 2017	4 300 891	18	1 276	14,1%
Rappel - Ventes année 2018	4 042 049	13	1 011	24,8%
Ventes du 1 <sup>er</sup> trimestre 2019	1 718 004	9	601	32,0%
Ventes du 2 <sup>ème</sup> trimestre 2019	1 592 135	7	503	37,6%

## ACOMPTES SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part
Rappel - Année 2018		240,00 €	240,00 €
1 <sup>er</sup> trimestre 2019	18/04/2019	55,00 €	295,00 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2019	18/07/2019	47,00 €	342,00 €

## REVENUS DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux (1)	Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers
1 <sup>er</sup> trimestre 2019	18/04/2019	1,20 €	1,20 €	1,20 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2019	18/07/2019	1,20 €	1,20 €	1,20 €

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

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

Compte tenu de l'absence de produits financiers ce semestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

## VIE SOCIALE

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 24 JUIN 2019

L'Assemblée Générale ordinaire du 24 juin 2019 s'est tenue avec un quorum de 40,53%. Elle a approuvé les huit résolutions à caractère ordinaire présentées, avec une large majorité variant de 92,41% à 98,17%.

L'Assemblée Générale ordinaire a également procédé à l'élection de trois membres du Conseil de surveillance (trois candidats résolution 9). Ont ainsi été élus : M. Stéphane TADYSZAK (8 247 oui / 721 non / élu), M. Bernard GOMEZ RUIZ (8 029 oui / 565 non / élu), M. Georges PUIPIER (6 965 oui / 1 558 non / élu).

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 27 du rapport annuel 2018, sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).

### SERVICE CLIENTS

À compter du 1<sup>er</sup> septembre 2019, notre service clients sera à votre disposition du lundi au vendredi entre 9H00 et 12H00, ainsi que les mardi et jeudi entre 14H00 et 17H00, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel ([service-clients@eu.aew.com](mailto:service-clients@eu.aew.com)).

Vous pouvez accéder à la partie sécurisée de notre site internet regroupant vos informations personnelles, sous condition expresse d'en faire la demande auprès de notre Service Clients, et de lui communiquer une adresse courriel et un numéro de téléphone portable pour satisfaire aux conditions de sécurité.

## RÉGLEMENTATION RGPD

(PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)

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

AEW Ciloger a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante : AEW Ciloger - DPO - 22 rue du Docteur Lancereaux - CS80102 - PARIS Cedex 8 - ou par courriel : [dpo.aewciloger@eu.aew.com](mailto:dpo.aewciloger@eu.aew.com)

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

