

SCPI en liquidation

Atout Pierre Habitation

BULLETIN SEMESTRIEL 2^{ÈME} SEMESTRE 2019

Analyse : 1^{er} juillet au 31 décembre 2019 - Validité : 1^{er} semestre 2020

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

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

Au cours du 2^{ème} semestre 2019, 14 logements ont été vendus pour un montant net acté de 2,73 M€. Sur l'ensemble de l'année 2019, 30 logements ont été vendus pour 6,04 M€, prix globalement inférieur de 3% au prix de revient, du fait de 10 cessions sur les sites de Toulouse et du Mans où les marchés locaux sont plus difficiles.

Depuis le début de la vente du patrimoine, ATOUT PIERRE HABITATION a cédé 61 logements pour un prix de vente global de 14,4 M€, supérieur de près de 3% au prix de revient.

Par ailleurs, au 31 décembre 2019, 9 logements sont négociés à la vente ou sous promesse pour un prix total de 2,22 M€, supérieur de 6% au prix de revient.

Afin d'accélérer le rythme des ventes, limitées jusqu'à présent aux logements vacants, AEW Ciloger a initié la vente aux locataires, avec mise en œuvre des accords collectifs si nécessaire.

L'expertise immobilière réalisée fin 2019 valorise le patrimoine à 15,9 M€.

En matière de gestion locative, 13 logements de votre SCPI ont été libérés durant l'année 2019 (dont 5 au 2^{ème} semestre), et aucun n'a été reloué. Au 31 décembre, 23 logements sont vacants (dont 9 en cours de vente), volontairement laissés inoccupés.

Les loyers facturés sur l'année à 542,5 K€ (dont 256 K€ au 2^{ème} semestre) se contractent logiquement de 25% par rapport à 2018. Ils présentent un taux d'encaissement de 99,2%. 13 baux représentant 10% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2019, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

En période de liquidation, la distribution de revenu est ajustée en fonction des événements locatifs, et porte sur l'essentiel du résultat de la période. Ainsi, le revenu courant mis en distribution au titre des 3^{ème} et 4^{ème} trimestres 2019 a été fixé à 1,20 € et 1,80 € par part. Parallèlement, les 4^{ème} et 5^{ème} acomptes sur liquidation, de 52 € et 27 € par part, ont été mis en paiement concomitamment aux revenus.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

Conjoncture immobilière

L'année 2019 a généré 1,06 million de transactions sur l'immobilier résidentiel ancien, en hausse de 10% par rapport à 2018, animée par les primo-accédants qui représentent près de la moitié des transactions.

Parallèlement, différents commercialisateurs font état d'une hausse du prix au mètre carré comprise entre 3% et 4% pour les appartements et entre 1% et 2% pour les maisons. Toutefois, l'évolution est plus marquée en Ile-de-France et dans la plupart des grandes métropoles régionales qu'en province. Ainsi, le prix moyen hexagonal du mètre carré, à 2 632 € (+ 2,2% sur un an), masque de fortes disparités entre d'une part Paris, la région parisienne et les grandes villes attractives de province qui tirent le marché vers le haut, et d'autre part le reste des territoires.

Le marché est toujours soutenu par des taux d'emprunt immobiliers attractifs, à leur plus bas niveau : en moyenne à 1,12% en 2019 contre 1,44% en 2018.

Le consensus reste serein pour l'année 2020, la demande de biens immobiliers devant rester robuste. Cependant, deux facteurs pourraient contrarier les prévisions. Pour ce qui concerne l'offre, une pénurie de biens pourrait naître dans les villes dynamiques où il deviendrait plus difficile d'acquérir. En ce qui concerne la demande, le Haut Conseil de Stabilité Financière et la Banque de France, craignant un risque de surcharge en capital des emprunteurs, ont demandé aux établissements bancaires d'octroyer les crédits avec plus de prudence, ce qui pourrait ralentir le marché.

L'ESSENTIEL AU 31/12/2019

884 ASSOCIÉS

33 916 PARTS

125 LOGEMENTS ACQUIS

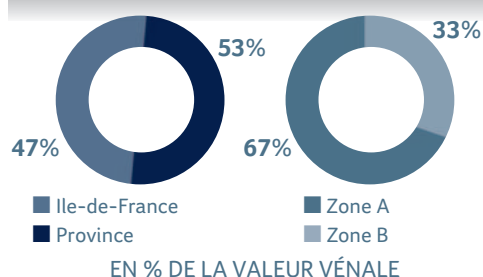
61 LOGEMENTS VENDUS

64 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

22 053 105 €

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

COMPOSITION DU PATRIMOINE



À LA UNE CE SEMESTRE

421 € : montant des acomptes par part versés depuis le début de la vente du patrimoine. Il correspond au résultat des 61 ventes réalisées, et représente 42% du prix de souscription initial et 47% du prix de revient historique du patrimoine initial. Rappelons que si vos parts sont nanties au profit d'un établissement bancaire, il est indispensable que vous nous fassiez parvenir une mainlevée de nantissement émanant de cet établissement pour pouvoir percevoir les acomptes sur liquidation.

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

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.

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 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 ».

329 255 046 RCS PARIS. Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris.

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 31/12/2019

62,90%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

63,88%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

4 857 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

1 803 m²

SURFACES VACANTES

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

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

MARCHÉ DES PARTS

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

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors des confrontations des 25 septembre et 24 décembre 2019.

Au 31 décembre 2019, 195 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 122,00 € TTC au 1^{ER} janvier 2020, 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).

SCPI en liquidation
Atout Pierre Habitation

VENTE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Période	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m ²	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 ^{ER} semestre 2019	3 310 139	16	1 104	37,6%
Ventes du 2 ^{ÈME} semestre 2019	2 279 414	14	969	48,8%

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 ^{ER} trimestre 2019	18/04/2019	55,00 €	295,00 €
2 ^{ÈME} trimestre 2019	19/07/2019	47,00 €	342,00 €
3 ^{ÈME} trimestre 2019	30/09/2019	52,00 €	394,00 €
4 ^{ÈME} trimestre 2019	21/01/2020	27,00 €	421,00 €

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 ^{ER} trimestre 2019	18/04/2019	1,20 €	1,20 €	1,20 €
2 ^{ÈME} trimestre 2019	19/07/2019	1,20 €	1,20 €	1,20 €
3 ^{ÈME} trimestre 2019	16/10/2019	1,20 €	1,20 €	1,20 €
4 ^{ÈME} trimestre 2019	21/01/2020	1,80 €	1,80 €	1,80 €

(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.

FISCALITÉ

DÉCLARATION DES REVENUS 2019 ET IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2020 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), toujours à l'exception des biens présentant un caractère professionnel. La définition des redevables, le fait générateur (1^{ER} janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables de l'ISF. Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée début avril sur le site internet d'AEW Ciloger.

VIE SOCIALE

CONSEIL DE SURVEILLANCE - APPEL À CANDIDATURE

Lors de la prochaine Assemblée Générale de juin 2020, un poste de membre du Conseil de surveillance de votre SCPI est à pourvoir. Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées à l'article 18 des statuts de votre SCPI.

Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW Ciloger avant le 31 mars 2020. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet www.aewciloger.com (Actualités / Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2020). Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires sur l'adresse mail dédiée ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

RÈGLEMENTATION 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

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

