



RAPPORT ANNUEL 2021



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

SCPI EN COURS DE LIQUIDATION
SCPI RÉSIDENTIEL DE TYPE ROBIEN

— **ATOUT PIERRE
HABITATION**

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION - LIQUIDATEUR : AEW

Société par Actions Simplifiée au capital
de 828 510 euros
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

SIÈGE SOCIAL

22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI ATOUT PIERRE HABITATION En cours de liquidation

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Patrick KONTZ

Vice-président : Monsieur Daniel DALLEST

MEMBRES DU CONSEIL

Madame Dominique BLANC-BERT

Monsieur Christian BOUTHIE

Madame Hélène KARSENTY

Madame Martine PARESYS

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Monsieur Bernard GOMEZ RUIZ

Monsieur Thierry MÉRIC

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

04 **RAPPORT DE GESTION**

- Éditorial
- Les données essentielles au 31 décembre 2021
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

18 **COMPTES ANNUELS ET ANNEXE**

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

29 **LES AUTRES INFORMATIONS**

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM
- Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)

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

32 **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE**

35 **RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

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

38 **L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 13 JUIN 2022**

- Ordre du jour
- Les résolutions

Édito

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ATOUT PIERRE HABITATION, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2021.

— L'année 2021, encore largement marquée par la crise sanitaire, n'a pas empêché le marché immobilier résidentiel ancien de faire preuve d'un beau dynamisme : le nombre de transactions s'est établi proche de 1,2 million, supérieur à 2019, année du précédent record (1,1 million).

Conséquence des nouvelles attentes des acquéreurs en terme de cadre de vie, motivées par les confinements et le télétravail, le marché a été soutenu par les villes moyennes et les zones péri-urbaines et rurales, dont certaines ont enregistré des variations de prix de l'ordre de 7% à 8%. C'est globalement deux fois plus que les grandes métropoles (4%). Paris échappe à cette tendance, avec des prix en contraction de 1,6%.

Autre conséquence du besoin d'espace ou de « verdure », la hausse du prix du m² est nationalement plus appuyée pour les maisons (9%) que pour les appartements (5%), avec des croissances à deux chiffres dans certaines villes moyennes. Ainsi, si les prix parisiens fléchissent, ceux de la grande couronne se sont appréciés de 4% pour les appartements et de 7% pour les maisons.

En décembre 2021, le taux moyen hypothécaire en France s'est établi à 1,06%. Pour le 9^{ème} mois consécutif, le taux moyen est à peu près stabilisé sur les niveaux les plus bas constatés depuis le début des années 50.

Au 4^{ème} trimestre 2021, la durée moyenne des prêts accordés a atteint un plus haut à 237 mois, contre 163 mois il y a vingt ans. La faiblesse des taux d'intérêts conjuguée avec l'allongement de la durée moyenne ont jusqu'à présent absorbé les conséquences de la hausse des prix des logements et du resserrement de l'accès au crédit (taux d'effort inférieur à 35%).

Les taux de rendement observés en immobilier résidentiels demeurent structurellement inférieurs aux taux de rendement en immobilier d'entreprise. Dans un contexte post-crise sanitaire, le résidentiel apparaît cependant plus que jamais comme une valeur refuge, durablement résiliente, ce qui accentue la pression sur les taux de rendement. Ces derniers se sont ainsi compressés à Paris et en régions pour les meilleurs emplacements, pour se fixer à la fin de l'année à respectivement 2,10% et 2,90%.

En matière locative, les loyers ont continué de progresser,

à un niveau plus soutenu qu'en 2020. En décembre 2021, le loyer moyen français s'est établi à 15€/m² charges comprises. Cependant, derrière ce chiffre se cachent des disparités importantes en régions. Paris a enregistré les loyers les plus élevés, à 29 €/m² hors charges en moyenne.

Si les incertitudes quant à l'évolution de la crise sanitaire et économique persistent, cela ne semble pas remettre en cause les intentions des acquéreurs. D'autant plus que les taux d'intérêt, restent à un point bas en ce début d'année 2022, du fait de politiques agressives des banques en la matière, et soutiennent la capacité d'achat des ménages. Il faudra toutefois être attentif à d'éventuels assèchements de l'offre dans certaines zones qui pourraient alimenter une hausse des prix ou contrarier le niveau des ventes.

— Malgré un environnement sanitaire incertain et dans un contexte de taux bas, les SCPI ont maintenu en 2021 un niveau de collecte historiquement élevé, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. La collecte nette de l'année s'établit ainsi à 7,4 Mds€, en augmentation de 22 % par rapport à 2020, faisant de 2021 la 2^{ème} plus forte collecte depuis leur création il y a une quarantaine d'années, après les 8,6 Mds de 2019.

Après un premier semestre à 3,75 Mds€ confirmant l'amélioration observée lors des deux derniers trimestres 2020, année de pandémie, le 3^{ème} trimestre 2021 a marqué le pas comme habituellement en période estivale (1,5 Md€), et enfin le quatrième a bénéficié d'un rebond (2,2 Mds€).

Les SCPI de bureaux avec 3,3 Mds€, dominent encore largement la collecte (45% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI à prépondérance santé pour 1,8 Md€ (25%), les SCPI diversifiées pour 1,4 Md€ (20%), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité pour 279 M€ (4%), et les SCPI de commerces pour 180 M€ (un peu moins de 3%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 302 M€, dont 85% concerne des SCPI non fiscales, en progression de 79% par rapport à 2020.

Avec un total de 1,35 Md€ échangé, le marché secondaire des SCPI connaît une nette évolution positive de 7% par rapport à 2020. Il est resté fluide, avec un taux de rotation des parts à 1,7% (1,8% en 2020) et un nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année de 0,10% de la capitalisation (0,15% en 2020).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2021 avoisine 79 Mds€, en augmentation de 10% par rapport au début de l'année.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un intérêt marqué. Ils ont collecté près de 200 M€ nets en 2021 après 2 Mds€ en 2020, et ils représentent une capitalisation de 21 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) frôle désormais les 100 Mds€.

Concernant ATOUT PIERRE HABITATION :

- Les cessions de logements n'ont été que peu affectées par le contexte sanitaire, et elles se sont poursuivies en 2021 à un rythme satisfaisant. Ainsi, 17 logements ont été vendus (16 en 2020), essentiellement vacants. 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 92%. Avec prise en compte de 9 promesses signées et de 12 accords négociés, il reste 10 logements à vendre (7 loués et 3 vacants). Cela pourrait permettre d'envisager la clôture de la liquidation au titre de l'exercice 2022.
- Le total des ventes actées en 2021 s'élève à 3 960 289 €, montant inférieur de 8% à la valeur comptable d'origine essentiellement du fait de marchés locaux à Grasse et Le Mans devenus très difficiles. Une moins-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 374 523 € a été constatée.
- Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2021 font ressortir une valorisation de 8,7 M€, en diminution globale de 26% par rapport à 2020 suite aux cessions de patrimoine de l'exercice. Toutefois, à périmètre constant, c'est-à-dire en excluant ces dernières, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une progression annuelle de 3,9%, cohérente avec le marché national.
- Le résultat de l'exercice s'établit à 178 731 €, en hausse de 33% (+44 K€) par rapport à l'exercice précédent. Dans un contexte de vente du patrimoine, si les loyers facturés se sont contractés de 25% (- 115 K€) par rapport à 2020, cela a été notamment compensé par une réduction des charges.
- Un revenu brut de 5,40 € par part, relativement proche du résultat par part (5,27 €), a été mis en distribution au titre de l'exercice 2021. Le report à nouveau (réserves), s'élève en fin d'exercice à 0,41 € par part.
- Quatre acomptes sur liquidation, d'un montant global de 112 €, ont été versés au titre de l'exercice 2021. Au

total depuis les premières ventes de logements, 654,5 € ont été remboursés aux associés, soit 65% du prix de souscription initial.

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire d'ATOUT PIERRE HABITATION en date du 9 juin 2017 a décidé la dissolution anticipée de la Société à compter de cette même date. Elle a nommé la Société de gestion, AEW, en qualité de Liquidateur, pour la durée de la liquidation.

Si la clôture de la liquidation n'est pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, les dispositions juridiques imposent de proroger annuellement les opérations de liquidation.

Ainsi, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire**, de la même manière que l'année dernière, 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 2022 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 restant avant ce terme.

Au final, l'impact de la crise de la Covid-19 a été contenu sur les cessions de logements et la gestion locative d'ATOUT PIERRE HABITATION.

L'invasion de l'Ukraine par la Russie en début d'année 2022 ouvre cependant une nouvelle période d'incertitude économique. Des premiers effets sont déjà perceptibles, avec des prévisions de croissance revues à la baisse, une hausse des coûts des matières premières ou des perturbations dans des chaînes d'approvisionnement entraînant des pénuries.

Si ces éléments devraient affecter, entre autres, directement ou indirectement le secteur immobilier, à la date de rédaction du présent rapport il est encore trop tôt pour en apprécier les effets.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2021

4 novembre 2004	Date de création	5,40 €	Revenu brut distribué par part
depuis le 9 juin 2017	En liquidation	112,00 €	Acompte sur liquidation par part
904	Nombre d'associés	654,50 €	Acomptes sur liquidation cumulés par part
33 916	Nombre de parts	92%	Indicateur de liquidation (en % du nombre de logements)
8 741 602 € (soit 257,74 euros par part)	Valeur de réalisation		

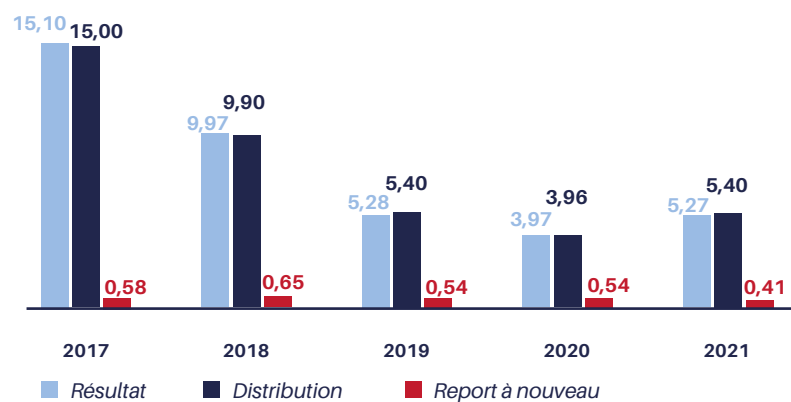
125 logements acquis
94 logements vendus
31 logements en patrimoine

Patrimoine

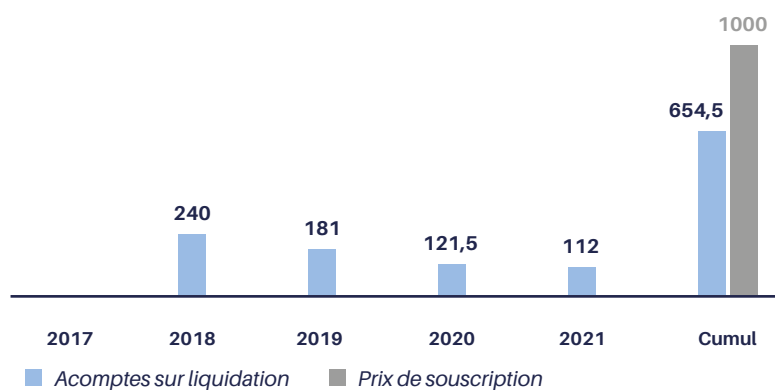
En euros	Global	Par part	Variation 2021/2020
Valeur comptable	8 092 231	238,60	-34,55%
Valeur vénale / expertise	8 690 000	256,22	-29,14%
Valeur de réalisation	8 741 602	257,74	-28,79%
Valeur de reconstitution	10 322 569	304,36	-28,82%



**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 GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2021, compte tenu des cessions de logements de l'exercice, le patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION est composé de 31 logements (pour un patrimoine historique de 125 logements acquis).

Ils sont répartis en valeur vénale à 53% en région parisienne et 47% en province, et à 68% en zone A et 32% en zone B (zonage Robien).

Répartition géographique du patrimoine

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

53%	47%
Ile-de-France (hors Paris).....	4 620 000 €
Province	4 070 000 €
Total	8 690 000 €

Répartition en zonage du patrimoine

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

68%	32%
Zone A dispositif « Robien »	5 880 000 €
Zone B dispositif « Robien »	2 810 000 €
Total	8 690 000 €

Le patrimoine est composé de 31 appartements répartis sur 7 sites. Il totalise 2 346 m², localisés à 40% en région parisienne et 60% en province.

Adresse	Localisation et Zonage Robien	Type	Surface en m ² habitables	Nombre de logements	Prix d'achat HD à la livraison
SAINT MAUR DES FOSSES (94) 1 bis, boulevard de Créteil	IDF - A	M	109	1	407 235
TOULOUSE (31) 3, chemin du Docteur Didier Dasque	PR - B	Ap	64	1	200 697
DIVONNE LES BAINS (01) 328, rue de Lausanne	PR - A	Ap	326	3	1 228 843
LA GARENNE COLOMBES (92) 5/7, place de la Liberté	IDF - A	Ap	-	-	-
NANCY (54) 2 bis, promenade Emilie Châtelet	PR - B	Ap	222	3	588 545
DOURDAN (91) 2, rue Antoinette Bervas	IDF - B	Ap	63	1	189 944
LE MANS (72) 9, rue Saint-Bertrand	PR - B	Ap	141	2	355 854
BOIS D'ARCY (78) 5, allée Edwige Feuillère	IDF - A	Ap	62	1	209 309
GRASSE (06) 67, route de Cannes	PR - A	Ap	302	5	1 128 655
TOTAL			1 289	17	4 309 083

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

LA VENTE DU PATRIMOINE

Les cessions de logements d'ATOUT PIERRE HABITATION n'ont été que peu affectées par le contexte sanitaire, et elles se sont poursuivies en 2021 à un rythme satisfaisant. Ainsi, 17 logements ont été vendus (16 en 2020), essentiellement vacants.

Avec prise en compte de 9 promesses signées et de 12 accords négociés, au 31 décembre 2021 il reste 10 logements à vendre (7 loués et 3 vacants).

Initiée en 2017, la vente du patrimoine s'est poursuivie en 2021. En dépit des contraintes persistantes liées à la crise sanitaire, le nombre de ventes réalisées a augmenté par rapport à 2020, de 16 à 17.

D'une manière générale, les logements sont vendus « au fil de l'eau », c'est-à-dire volontairement laissés vacants en fin de bail pour pouvoir les vendre libres.

Ainsi, au 31 décembre 2021, les 8 logements vacants que compte la SCPI sont réservés pour la vente.

Toutefois, afin d'accélérer le rythme des ventes, AEW a engagé la vente aux locataires avec mise en œuvre des accords collectifs dans les immeubles où cela était nécessaire. Cela concerne les immeubles où plus de 10 logements sont mis en vente, et nécessite de se conformer à un ensemble de règles spécifiques portant notamment sur l'information des locataires.

Ce processus, dit « vente à la découpe », a ainsi démarré sur les actifs de Dourdan, Le Mans et Divonne-les-Bains au 4^{ème} trimestre 2020, pour lesquels les réunions locataires se sont tenues. Les réunions pour les autres sites concernés ont été tenues durant le premier trimestre 2021.

Durant l'exercice, ATOUT PIERRE HABITATION a négocié et cédé 17 logements (16 appartements et 1 maison) sur les 48 logements de son patrimoine encore présents au 1^{er} janvier 2021.

Sur ces 17 logements, 15 ont été vendus vacants et 2 à leurs locataires.

Prix de vente acté	Impôt réglé	Plus ou moins value comptable ⁽¹⁾	Commission fixe TTC Liquidateur	Écart Prix de vente Prix d'achat HD	Écart Prix de vente Expertise 31/12/2020
521 538		114 303	12 508	28,07%	4,31%
165 094		-35 603	3 892	-17,74%	-2,27%
1 361 041		106 468	31 747	10,76%	3,21%
-	-	-	-	-	-
526 415		-62 130	12 510	-10,56%	0,90%
195 611		5 667	4 685	2,98%	5,97%
256 604		-99 250	5 980	-27,89%	11,80%
205 153		-4 157	4 900	-1,99%	-10,89%
728 834		-399 821	17 333	-35,42%	9,00%
3 960 289		-374 523	93 555	-8,09%	15,00%

Les sites de Saint-Maur et Nancy sont désormais entièrement arbitrés (plus de logements à vendre).

Le total des ventes actées en 2021 s'élève à 3 960 289 €, montant inférieur de 8% à la valeur nette comptable, et supérieur de 15% aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2020.

Une moins-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 374 523 € (11,04 € par part) a été dégagée, soit -8% par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles, essentiellement du fait de marchés locaux à Grasse et Le Mans devenus très difficiles.

Aucune plus-value constatée n'a donné lieu au paiement de l'impôt sur les plus-values.

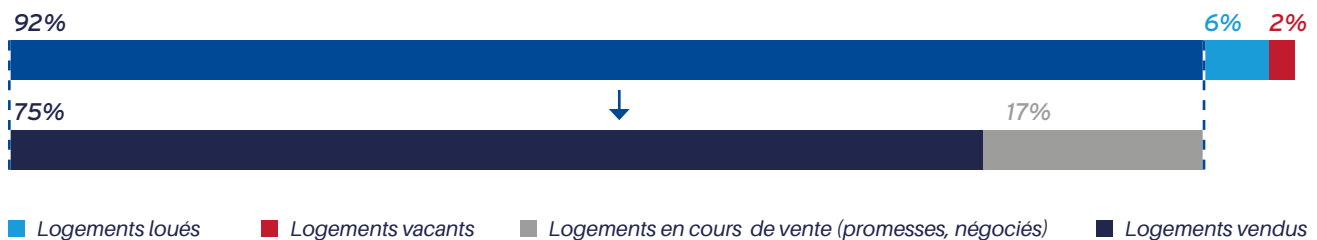
Conformément aux dispositions en matière de rémunération du Liquidateur, figurant à l'article 30 des statuts de la SCPI, ce dernier a perçu une commission fixe de 93 555 € TTC.

En fin d'année, sur les 31 logements encore en patrimoine, 9 logements sont sous promesse de vente et 12 logements font l'objet d'un prix négocié avec l'acquéreur, pour un prix total de 4,6 M€ proche du prix de revient.

Sur ces logements en cours de vente, 14 sont vendus loués à des particuliers investisseurs, 2 à leurs locataires et 5 sont vacants.

Au 31 décembre, il resterait donc 10 logements à vendre (7 loués et 3 vacants). Cela pourrait permettre d'envisager la clôture de la liquidation au titre de l'exercice 2022.

INDICATEUR DE LIQUIDATION (EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS)



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 75%.

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, ATOUT PIERRE HABITATION a cédé 94 logements (75% du nombre historique de logements et 74% de la surface historique) pour un prix de vente global de 22 546 100 €, supérieur de 1,4% au prix de revient.

Au 31 décembre 2021, le solde du compte de plus-values enregistrées est de - 264 153 €.

Un acompte sur liquidation de :

- 46 € par part a été versé en avril 2021 au titre des ventes réalisées durant le premier trimestre de l'exercice ;
- 27 € par part a été versé en juillet, au titre des ventes réalisées durant le deuxième trimestre ;

- 21 € par part a été versé en octobre au titre de ventes réalisées durant le troisième trimestre ;
- 18 € par part a été versé en janvier 2022 au titre des ventes réalisées durant le quatrième trimestre de l'exercice 2021.

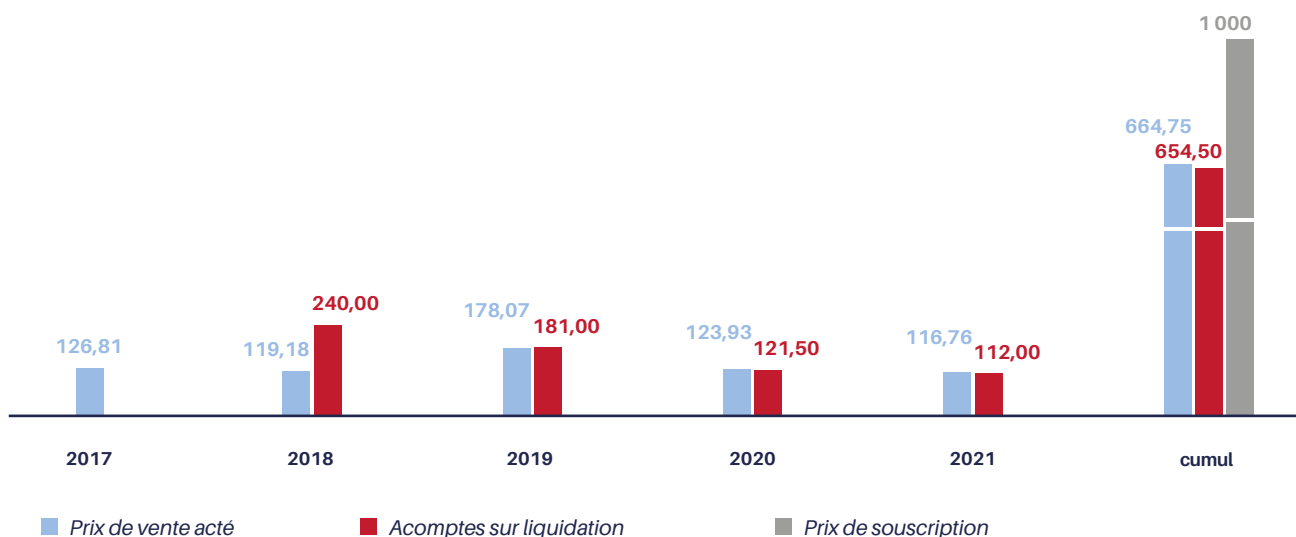
Les acomptes sur liquidation, d'un montant total de 3 798 592 € (112 € par part) sur l'exercice, sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des nus-propriétaires pour les parts démembrées.

Au total depuis les premières ventes de logements 654,50 € ont été remboursés aux associés (sous la forme d'acomptes sur liquidation), soit 65% 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**

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
FONDS COLLECTES	15 516 570	- 3 798 592	11 717 978
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	203 925	- 468 078	- 264 153
+ 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	17 926 102	4 309 082	22 235 185
- Frais d'acquisition	- 209 893	-	- 209 893
- Divers ⁽¹⁾	- 1 506	-	- 1 506
= SOMMES RESTANT A INVESTIR	- 4 849	42 412	37 563

(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 37 563 € au 31 décembre 2021.

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée générale du 1er juin 2017, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait ATOUT PIERRE HABITATION de la vente de la totalité des actifs ;
- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

Coût historique des terrains et des constructions locatives	8 040 629
Valeur comptable nette	8 040 629
Valeur actuelle (<i>valeur vénale hors droits</i>)	8 690 000

Eneuros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	8 040 629		
- Provisions pour grosses réparations	-		
- Autres éléments d'actifs	51 602	51 602	51 602
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		8 690 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			9 280 000
- Commission de souscription théorique			990 967
TOTAL GLOBAL	8 092 231	8 741 602	10 322 569
NOMBRE DE PARTS	33 916	33 916	33 916
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	238,60	257,74	304,36

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE

au 31 décembre 2021

	Prix de revient au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2021	Écart Expertise/ prix revient	Estimation droits inclus au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2020	Variation hors droits 2021/2020	Estimation hors droits au 31/12/2020	Variation hors droits 2021/2020
	en euros	en euros	en %	en euros	en euros	en %	périmètre constant en euros	périmètre constant en %
Ile-de-France (hors Paris)	3 592 703	4 620 000	28,59	4 930 000	5 383 000	-14,17	4 468 197	3,40%
Province	4 447 926	4 070 000	-8,50	4 350 000	6 880 000	-40,84	3 897 890	4,42%
TOTAUX	8 040 629	8 690 000	8,08	9 280 000	12 263 000	-29,14	8 366 087	3,87%

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2021 font ressortir une valorisation de 8 690 000 €, en diminution globale de 29% par rapport à 2020, compte tenu des 17 logements vendus durant l'exercice.

ATOUT PIERRE HABITATION fait preuve en 2021 de performances satisfaisantes en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) qui enregistre globalement une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice) de 3,9%, cohérente avec le marché national.

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

Sur les 7 sites expertisés :

- 1 enregistre une variation négative de -2% ;
- 1 a une valeur en progression de l'ordre de 2% ;
- 4 ont une valeur en progression de l'ordre de 5% à 6% ;
- et 1 site enregistre une variation positive de l'ordre de 8%.

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 2021, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont supérieures de 8% par rapport à leur prix de revient.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 15% à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Le montant des loyers facturés en 2021 diminue de 25% (-115 K€) à 337 439 €, affecté par la liquidation du patrimoine en cours, et est inférieur de 43% à la moyenne des cinq derniers exercices. Le taux d'encaissement des loyers demeure à un excellent niveau, à 98,6%.

Durant l'année 2021, 9 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. 8 logements sont vacants en fin d'année, dont 5 sont en cours de vente.

9 logements d'ATOUT PIERRE HABITATION ont été libérés durant l'année 2021 (629 m²). Les congés reçus ont été plus nombreux au deuxième semestre (6 congés sur 9).

Les logements qui se libèrent sont volontairement laissés vacants, afin d'essayer d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible. Cette stratégie impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, aucun logement n'a été reloué durant l'année, et au 31 décembre 2021, les 8 logements vacants que compte la SCPI sont concernés par cette stratégie.

Au 31 décembre 2021, le nombre d'appartements loués est de 23 sur 31 (74% du nombre de logements), contre 32 en début d'année (67%).

Les 8 logements vacants représentent 610 m², soit 26% de la superficie restante. Le manque à gagner en matière de loyers sur ces surfaces vacantes, réparties sur tous les sites, est estimé à 96 K€ en rythme annuel.

Parmi ces logements vacants, 5 sont en cours de cession à la clôture 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).

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

Au quatrième trimestre 2021, le taux d'occupation financier s'établit à 72,36% en augmentation par rapport à l'exercice précédent (64,79%). Calculé sur l'ensemble de l'année 2021, ce taux s'établit à 70,59%, également en hausse par rapport à 2020 (64,98%), la proportion des logements vacants étant globalement moindre.

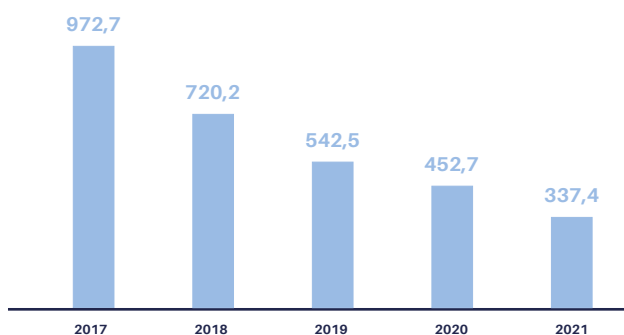
Le taux d'occupation physique suit la même tendance, et passe de 65,03% à 74,01% entre le début et la fin de l'exercice.

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

Les loyers facturés sur l'exercice 2021 s'établissent à 337 439 €, en contraction de 25% par rapport à l'exercice précédent (-115 K€).

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure excellent à 98,6%, en progression par rapport à 2020 (97,60%). A ce sujet, il convient de noter que 40% des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique.

ÉVOLUTION DES LOYERS SUR 5 ANS (K€)



L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la vente du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 20 378 € (0,60 € par part), dont 5 903 € dans 6 logements, soit en moyenne 984 € par logement (12 918 € pour 5 logements en 2020).

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2021 pour être ramenée en cumulé à la somme de 120 255 €, couvrant les créances de 20 locataires (partis ou présents).

Cette provision a diminué en valeur nette de 11 882 € comparée à celle du 31 décembre 2020. Il n'y a pas eu de dotation complémentaire et une reprise sur provision de 11 882 € a été effectuée sur l'exercice.

Ce montant recouvre en partie les redevances de charges facturées aux locataires partis. Une action spécifique pour recouvrer ces sommes a été menée sur 6 créances d'un montant total de 16 172 €, par l'intermédiaire d'un cabinet spécialisé dans le recouvrement. Elle n'a pas encore permis d'obtenir un recouvrement sur l'exercice.

10 dossiers locatifs sont en procédures judiciaires pour une créance globale de 114 655 €, provisionnée à 100% en créances douteuses. Le montant total de ces créances a diminué de 14 548 € comparé à la situation du 31 décembre 2020.

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

Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus fonciers, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Au 31 décembre 2021, 22 baux en cours, représentant 68% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 6 630 € soit 1,96% de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés d'un locataire ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 143 €. Avec le dossier déclaré antérieurement ce sont 2 dossiers qui sont toujours en cours pour une prise en charge totale de 898 €.

Les résultats et la distribution

Le résultat de l'exercice s'établit à 178 731 €, en hausse de 33% (+44 K€) par rapport à l'exercice précédent. Dans un contexte de vente du patrimoine, si les loyers facturés se sont contractés de 25% (- 115 K€) par rapport à 2020, cela a été notamment compensé par une réduction des charges.

Un revenu brut de 5,40 € par part, relativement proche du résultat par part (5,27 €), a été mis en distribution au titre de l'exercice 2021. Le report à nouveau (réserves), s'élève en fin d'exercice à 0,41 € par part.

Le résultat de l'exercice s'établit à 178 732 €, en augmentation de 33% (+44 K€) par rapport à l'exercice précédent.

Dans un contexte de vente du patrimoine, les loyers facturés se sont contractés de 25% (- 115 K€) par rapport à 2020 mais cela a été compensé par un solde net positif de redevances de charges sur les années antérieures de 49 K€, une réduction de la commission de gestion de 15 K€, ainsi que par une augmentation des produits annexes de 42 K€.

Les revenus financiers sont inexistant, aucun placement n'étant effectué dans un contexte de taux sécurisés très faibles voire négatifs.

En période de liquidation, la distribution de revenus est ajustée en fonction des événements locatifs, et porte sur l'essentiel du résultat de la période.

Au total, le revenu d'exploitation distribué en 2021 s'élève à 5,40 €. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 5,27 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,13 € par part (2,4% du montant distribué), soit au total 4 415 €.

Ainsi, au 31 décembre 2021, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2021 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 14 039 €, soit 0,41 € par part.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial est de 0,54%.

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

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements ⁽¹⁾	Prix acquéreur moyen de l'année ⁽²⁾	Taux de distribution en % ⁽³⁾	Taux de distribution sur prix de souscription en % ⁽⁴⁾	Report à nouveau cumulé par part
2017	761,00	15,00	768,48	2,03%	1,50%	0,58
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

(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 organisé 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 (1000 €/part).

Le marché des parts

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2017	Société fermée	33 916	30 524 400	33 916 000
Au 31/12/2018	Société fermée	33 916	30 524 400	33 916 000
Au 31/12/2019	Société fermée	33 916	30 524 400	33 916 000
Au 31/12/2020	Société fermée	33 916	30 524 400	33 916 000
Au 31/12/2021	Société fermée	33 916	30 524 400	33 916 000

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création 4 novembre 2004	Capital initial 760 500 euros	Nominal de la part 900,00 euros
--------------------------------------------	-----------------------------------------	-------------------------------------------

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 ⁽¹⁾
2017	30 524 400	0	33 916	872	-	772,00
2018	30 524 400	0	33 916	876	-	773,90
2019	30 524 400	0	33 916	884	-	-
2020	30 524 400	0	33 916	895	-	-
2021	30 524 400	0	33 916	904	-	500,01

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital est réparti entre 904 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 2021 selon une fréquence trimestrielle. Au cours de cet exercice, 1 part a été échangée lors de la confrontation de mars au prix d'exécution de 452,90 €.

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.

Au cours de l'exercice 2021, une seule part a été échangée, à l'occasion de la confrontation de mars, pour un prix acquéreur de 500,01 € (prix d'exécution de 452,90 €).

Au 31 décembre 2021, 245 parts sont en attente de vente.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, aucune part n'a été échangée.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2017	130	0,38%	0	5 201
2018	34	0,10%	37	4 840
2019	0	-	195	1 227
2020	0	-	61	608
2021	1	-	245	1 205

(1) Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

Comptes annuels et annexe

ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2021

En euros	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	Valeurs bilantielles 31/12/2021	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2021	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	8 040 629	8 690 000	12 349 711	12 263 000
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Provisions liées aux placements immobiliers	0	0	0	0
Titres financiers contrôlés	0	0	0	0
TOTAL I (Placements Immobiliers)	8 040 629	8 690 000	12 349 711	12 263 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0	0	0
TOTAL II (Immobilisations Financières)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	24 181	24 181	26 965	26 965
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	131 665	131 665	142 521	142 521
Autres créances	751 478	751 478	1 485 410	1 485 410
Provisions pour dépréciation des créances	-120 255	-120 255	-132 137	-132 137
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Autres disponibilités	1 507 275	1 507 275	1 940 267	1 940 267
TOTAL III	2 294 344	2 294 344	3 463 027	3 463 027
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	0	0	0	0
Dettes				
Dettes financières	-23 350	-23 350	-33 271	-33 271
Dettes d'exploitation	-2 219 392	-2 219 392	-3 416 151	-3 416 151
Dettes diverses	0	0	0	0
TOTAL IV	-2 242 742	-2 242 742	-3 449 422	-3 449 422
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
TOTAL V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	8 092 231		12 363 316	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾		8 741 602		12 276 604

(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 2021

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2020	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation de clôture 2021
Capital				
Capital souscrit	30 524 400		0	30 524 400
Capital en cours de souscription	0		0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	3 391 600		0	3 391 600
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-3 375 633		0	-3 375 633
Ecarts de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	203 925		-468 078	-264 153
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	18 172	282		18 454
Résultat en instance d'affectation	0		0	0
Résultat de l'exercice	134 590	-134 590	178 732	178 732
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-134 307	134 307	-183 146	-183 146
Acomptes sur liquidation ⁽¹⁾	-18 399 430		-3 798 592	-22 198 022
TOTAL GENERAL	12 363 316	0	-4 271 085	8 092 231

(1) y compris les acomptes versés au mois de janvier 2022.

COMPTE DE RÉSULTAT

au 31 décembre 2021

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	337 439	452 726
Charges facturées	29 445	52 176
Produits annexes	65 362	23 100
Reprises de provisions pour gros entretiens	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	11 882	34 033
TOTAL I : Produits immobiliers	444 128	562 035
CHARGES IMMOBILIERES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-29 445	-52 176
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-20 378	-36 942
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	0
Autres charges immobilières	-106 180	-179 363
Dépréciation des créances douteuses	0	-15 156
TOTAL II : Charges immobilières	-156 003	-283 637
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	288 125	278 398
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	119 284	95 044
TOTAL I : Produits d'exploitation	119 284	95 044
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-139 952	-155 112
Charges d'exploitation de la société	-76 259	-71 249
Diverses charges d'exploitation	-12 500	-12 500
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-228 710	-238 861
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-109 426	-143 817

COMPTE DE RÉSULTAT

au 31 décembre 2021 (suite)

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
Produits financiers		
Autres produits financiers	33	8
TOTAL I : Produits financiers	33	8
Charges financières		
Autres charges financières	0	0
TOTAL II : Charges financières	0	0
Résultat financier C = (I-II)	33	8
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	0
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	0
Résultat net (A+B+C+D)	178 732	134 590

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.

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020.

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

À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers 2021 de la société est limité et une attention particulière est portée par le management sur le recouvrement des loyers.

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 2 618,78 euros sur l'exercice.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. L'impact de l'épidémie sur les activités de la société et ses résultats en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES au 31 décembre 2021

Rubriques	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	12 349 711	0	4 309 082	8 040 629
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0	0	0	0
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0
TOTAL	12 349 711	0	4 309 082	8 040 629

ACTIFS IMMOBILISÉS au 31 décembre 2021

	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	26 965			24 181
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSES	26 965	873	3 658	24 181
Total	26 965	873	3 658	24 181

LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

Adresse	Localisation et Zonage Robien ⁽¹⁾	Type ⁽²⁾	Surface en m ² habitables	Nombre de logements
SAINT MAUR DES FOSSES (94) 1 bis, boulevard de Créteil	IDF - A	M	-	-
TOULOUSE (31) 3, chemin du Docteur Didier Dasque	PR - B	Ap	234	3
DIVONNE LES BAINS (01) 328, rue de Lausanne	PR - A	Ap	466	4
LA GARENNE COLOMBES (92) 5/7, place de la Liberté	IDF - A	Ap	420	6
NANCY (54) 2 bis, promenade Emilie Châtelet	PR - B	Ap	-	-
DOURDAN (91) 2, rue Antoinette Bervas	IDF - B	Ap	429	6
LE MANS (72) 9, rue Saint-Bertrand	PR - B	Ap	530	7
BOIS D'ARCY (78) 5, allée Edwige Feuillère	IDF - A	Ap	97	2
GRASSE (06) 67, route de Cannes	PR - A	Ap	172	3
TOTAL			2 346	31

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

(2) Ap : Appartements M : Maisons

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.

Date de livraison	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
30/10/2006	-	-	-	407 235
19/11/2007	752 126		752 126	952 823
13/03/2008	1 740 468	29 848	1 770 316	2 999 159
18/03/2008	1 950 473		1 950 473	1 950 473
29/04/2008	-	-	-	588 545
08/07/2008	1 314 582		1 314 582	1 504 526
19/02/2008	1 278 639		1 278 639	1 634 493
13/11/2008	327 647		327 647	536 956
28/03/2008	641 635	5 210	646 845	1 775 500
	8 005 570	35 058	8 040 629	12 349 711

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES

au 31 décembre 2021

Créances	31/12/2021	31/12/2020	Dettes	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires	131 665	142 521	Emprunt	0	0
Charges locatives	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	23 350	33 271
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	131 665	142 521	DETTES FINANCIÈRES	23 350	33 271
Créances fiscales	151 880	147 360	Locataires créditeurs	28 929	25 054
Fournisseurs débiteurs	0	0	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	479 173	606 323	Gérants	0	0
Autres débiteurs	120 426	731 727	Fournisseurs	266 951	490 038
			Dettes fiscales	0	0
AUTRES CRÉANCES	751 478	1 485 410	Autres dettes d'exploitation	168 692	208 775
Provisions pour locataires douteux	-120 255	-132 137	Associés	1 754 820	2 692 285
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-120 255	-132 137	DETTES D'EXPLOITATION	2 219 392	3 416 151
TOTAL GÉNÉRAL	762 888	1 495 794	TOTAL GÉNÉRAL	2 242 742	3 449 422

ÉTAT DES PROVISIONS

au 31 décembre 2021

PROVISIONS	Au 31.12.2020	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31.12.2021
Provisions liées aux placements immobiliers					
Gros entretiens	0	0	0	0	0
Risques et charges	0	0	0	0	0
Créances douteuses	132 137	0	11 882	0	120 255
TOTAL	132 137	0	11 882	0	120 255

VENTILATION DES CHARGES

clôture au 31 décembre 2021

	2021	2020
Charges immobilières non récupérables		
Impôts & taxes non récupérables	35 651	68 521
Solde de charges de reddition	16 784	13 617
Charges sur locaux vacants	20 484	34 507
Travaux - Remise en état	20 378	36 942
Charges non récupérables	33 261	62 073
Pertes sur créances irrécouvrables	-	645
Dotations pour créances douteuses	-	15 156
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPERABLES	126 558	231 460
CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPERABLES		
Impôts & taxes diverses	4 782	5 986
Charges immobilières refacturables	24 662	44 937
Autres charges refacturables	-	1 253
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPERABLES	29 445	52 176
CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires Commissaires aux comptes	13 053	13 454
Honoraires Notaires	-	-
Honoraires Dépositaire	-	-
Honoraires de commercialisation	-	-
Cotisations	121	157
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Frais de cession des immeubles	25 729	-
Autres frais	37 355	57 637
Contribution Économique Territoriale	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	76 259	71 249
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Indemnisation du Conseil de surveillance	12 500	12 500
Charges diverses	-	0
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	12 500	12 500
COMMISSIONS VERSÉES A LA SOCIÉTÉ DE GESTION		
Commissions Gestion Immobilière	46 397	60 068
Commissions sur arbitrages	93 555	95 044
Commissions de souscription	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	139 952	155 112

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2021

En euros	31/12/2021	31/12/2020
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Actifs sous promesses de vente	2 536 369	1 599 559
Engagements reçus		
Prise en charge de travaux futurs		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires		369 704



Les autres informations

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

	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
REVENUS										
- Recettes locatives brutes	29,22	89,19%	22,37	88,01%	18,38	81,21%	14,03	83,37%	11,88	77,17%
- Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,01%
- Produits divers	3,54	10,81%	3,05	11,99%	4,25	18,79%	2,80	16,66%	3,52	22,86%
TOTAL	32,76	100,00%	25,42	100,00%	22,63	100,00%	16,83	100,00%	15,39	100,00%
CHARGES										
- Commissions de gestion	6,87	20,98%	5,70	22,43%	6,31	27,90%	4,57	27,17%	4,13	26,81%
- Autres frais de gestion	2,32	7,09%	1,35	5,33%	1,63	7,21%	2,47	14,68%	2,62	17,01%
- Entretien du Patrimoine	1,46	4,46%	2,22	8,72%	3,45	15,25%	1,09	6,47%	0,60	3,90%
- Charges locatives non récupérables	6,99	21,35%	6,22	24,48%	6,03	26,63%	5,29	31,42%	3,13	20,34%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	17,65	53,88%	15,49	60,95%	17,42	76,99%	13,42	79,74%	10,47	68,07%
AMORTISSEMENTS NETS										
Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
PROVISIONS NETTES										
Pour travaux	0,00	0,00%	-0,00	-0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres	0,00	0,00%	-0,05	-0,20%	-0,08	-0,36%	-0,56	-3,31%	-0,35	-2,28%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,00	0,00%	-0,05	-0,21%	-0,08	-0,36%	-0,56	-3,31%	-0,35	-2,28%
TOTAL DES CHARGES	17,66	53,88%	15,45	60,74%	17,35	76,63%	12,86	76,43%	10,12	65,79%
RÉSULTAT COURANT	15,10	46,12%	9,97	39,24%	5,28	23,35%	3,97	23,60%	5,27	34,26%
Variation du report à nouveau	0,10	0,33%	0,07	0,30%	-0,12	-0,51%	0,01	0,08%	-0,13	-0,82%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	15,00	45,80%	9,90	38,95%	5,40	23,87%	3,96	23,53%	5,40	35,09%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	15,00	45,80%	9,90	38,95%	5,40	23,86%	3,96	23,53%	5,40	35,09%

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 REGLEMENT 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 de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION est assurée, conformément à ses statuts, 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 délégués.

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 mixte

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2021.

Depuis le début de l'exercice 2021, 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.

Les réunions du Conseil de surveillance se sont tenues en distanciel ou en présentiel en fonction des contraintes sanitaires du moment. Ainsi, le Conseil de surveillance s'est réuni en mars 2021 en distanciel (conférence téléphonique ou visioconférence), les 26 novembre 2021 et 25 mars 2022 en présentiel.

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

Les contraintes sanitaires n'ont toutefois pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion - Liquidateur et d'émettre des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI 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.

Après le déclenchement de la crise COVID au début de l'année 2020 et une situation économique perturbée par les restrictions sanitaires et les confinements, les chiffres de l'économie française se sont redressés durant l'année 2021.

Les aides des pouvoirs publics en direction des ménages ainsi que la résilience du secteur résidentiel ont permis à notre SCPI de traverser cette période sans difficultés majeures. D'une manière générale, les grilles de prix établies par le Liquidateur pour la vente de notre patrimoine ont été tenues, et le nombre de ventes actées est demeuré à un niveau satisfaisant.

Au moment où nous écrivons ce rapport, le premier trimestre 2022 est marqué par la guerre en Ukraine. Si les qualités intrinsèques du secteur résidentiel ne sont pas remises en cause, cette crise a déjà néanmoins des conséquences sur l'activité économique en France, et nous impose de rester prudents.

Les chiffres significatifs de notre SCPI sont :

	Exercice 2021	Exercice 2020
Valeur vénale (expertise) par part	256,22 €	361,57 €
Valeur de réalisation par part	257,74 €	361,97 €
Résultat par part	5,27 €	3,97 €
Distribution par part	5,40 €	3,96 €
Report à nouveau par part	0,41 €	0,54 €
Taux d'occupation financier au 31/12	72,36%	64,79%
Taux d'occupation financier moyen	70,59%	64,98%
Montant des contentieux	120 255 €	132 137 €
Montant des travaux	20 378 €	36 942 €
Taux de rotation des locataires	19%	14%
Montant des ventes actées	3 960 289 €	4 203 318 €
Acompte sur liquidation versés (par part)	112,00 €	121,50 €

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

VENTE ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Notre SCPI procède à la liquidation de son patrimoine depuis le 1^{er} trimestre 2017. En 2021, les ventes de logements ont été poursuivies.

Les négociations ont encore essentiellement porté sur des logements vacants.

Le Liquidateur a engagé les ventes sur des logements occupés. Cela a nécessité sur plusieurs sites la mise en œuvre de procédures plus complexes et plus longues (mise en place d'accords collectifs, avec notamment des réunions locataires).

Au total, 17 logements ont été vendus en 2021 (dont 2 à leur locataire), contre 16 logements en 2020, pour un montant de 3 960 289 €. Par rapport aux prix d'acquisition, ces ventes ont dégagé une moins-value comptable de 374 523 €, soit -8%, due en très grande partie à l'immeuble de Grasse qui ne fait pas preuve d'une revente aisée.

A noter que tous les logements de Saint-Maur et Nancy ont été vendus, avec respectivement une plus-value globale de 27% (+ 1,01 M€) et une moins-value globale de -9% (- 338 K€).

Au global, les prix de vente de l'année 2021 sont supérieurs de 15% aux valeurs d'expertise au 31/12/2020.

Compte tenu de la moins-value de l'exercice, depuis le début de la vente du patrimoine (94 logements), les prix de vente sont supérieurs de 1,4% aux prix d'acquisitions historiques.

Au 31 décembre 2021, 8 logements sont vacants, prêts à être cédés. 21 logements (dont 16 occupés) font l'objet de promesses de ventes ou de prix négociés, qui laissent augurer un prix de cession équivalent au prix de revient comptable.

Ainsi, à cette même date, en supposant que les ventes en cours se concrétisent, il resterait 10 logements à vendre, 7 occupés par un locataire et 3 vacants.

L'enjeu pour envisager une clôture de la liquidation en 2022 réside donc dans la vente des 7 logements occupés.

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 93 555 € et à déduire de la plus-value.

Cette rémunération indemnise le travail déployé pour vendre notre patrimoine. Elle compense également dans le temps la baisse de la commission de gestion versée pour la gestion de notre société (gestion locative, administrative, comptable, information financière, ...), qui assise sur les loyers encaissés se réduit d'année en année au fur et à mesure des ventes (46 397 € en 2021 contre 130 635 € en 2017).

Nous recevons un acompte représentatif des ventes d'un trimestre dans les 25 jours qui suivent la fin de ce trimestre (si tant est qu'il y ait eu des ventes d'un montant significatif). Au titre des quatre trimestres 2020 nous avons ainsi reçu la somme totale de 112 € pour les 17 logements vendus.

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

Depuis le début de la liquidation, nous avons reçu 654,50 €, soit 65% du prix de souscription initial.

A l'heure actuelle, les estimations de ventes se rapprochent du prix de souscription initial mais ne permettent pas encore d'envisager le retrouver : la valeur de réalisation 2021 complétée des acomptes sur liquidation versés est proche de 912 € pour un prix de souscription à l'origine de 1 000 €.

Ce montant de 912 € est toutefois supérieur à ce qui a été investi dans l'immobilier puisque sur les 1 000 € versés il faut enlever la commission de souscription à l'achat de parts de 96 €, soit 904 € pour acquérir des immeubles.

Ce montant de 912 € n'intègre pas non plus l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié (en tout 475 € de déduction fiscale par part), difficile à quantifier car dépendant de la situation fiscale personnelle.

Toutefois, en première approche, le taux de rendement interne de notre investissement depuis la souscription, avant imposition à l'impôt sur le revenu et avec prise en compte de l'avantage fiscal, se situerait entre 1,6% et 3% en fonction de la tranche d'imposition.

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 2021, l'expertise du patrimoine (31 appartements) est de 8,7 M€, supérieur de 8% au prix de revient comptable. L'expertise est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle l'acheteur est prêt à nous prendre le bien et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte.

GESTION LOCATIVE ET RÉSULTATS

Les logements qui se libèrent ne sont pas remis en location afin de pouvoir être plus facilement vendus et d'essayer d'obtenir un prix de vente supérieur.

Fin 2021, 8 logements sont ainsi vacants, dont 5 en cours de vente.

Le niveau des loyers facturés a donc continué de se réduire fortement, à 337 K€ en 2021, contre 453 K€ en 2020 (-25%), 543 K€ en 2019, 720 K€ en 2018 et 973 K€ en 2017.

Toutefois, le résultat, après prise en compte des diverses charges d'exploitation et de celles qui sont directement liées à la cession des logements, s'établit à 178 732 €, en augmentation de 44 K€ par rapport à 2020, notamment du fait de redevances de charges positives sur les années antérieures.

Le dividende distribué a augmenté en conséquence à 5,40 € par part, soit 1,4 fois le dividende 2020.

Il est probable que dans un futur proche, les produits d'exploitation ne couvrent plus les charges liées aux logements restants et les charges de structure de la SCPI, ce qui devrait conduire à une forte diminution des dividendes. Cette diminution est compensée par les remboursements que nous recevons sur le produit des ventes.

Le recours à un système d'assurance de « loyers impayés » a été poursuivi durant l'exercice. Ceci sécurise en grande partie les flux locatifs, ce qui est un avantage substantiel eu égard au contexte.

Pour les logements non couverts par la GLI, et pour lesquels il existe des contentieux, votre conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques de ces contentieux, car même si ceux-ci sont provisionnés pour 114 655 €, le montant de ces provisions influera sur la somme que nous recevons à la clôture de la liquidation.

A cet égard, nous avons demandé au Liquidateur de se rapprocher 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, une seule part a été échangée au mois de mars sur le marché secondaire organisé, au prix vendeur de 500,01 €.

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 2021. Le nombre maximum statutaire est de 12 membres.

Nous vous indiquons que les mandats de 3 membres du Conseil de surveillance de notre SCPI arrivent à échéance à la présente Assemblée. 3 membres ont fait part de leur souhait d'être à nouveau candidat à un poste au Conseil de surveillance.

Par ailleurs, la Société de gestion n'a pas enregistré d'autres candidatures.

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.

A la date de rédaction du présent rapport, les mesures de restrictions de déplacements et de réunions ne sont plus en vigueur. Dès lors notre Assemblée Générale de juin devrait se tenir en présentiel.

Nous vous recommandons toutefois d'être particulièrement attentifs aux modalités de tenue de l'Assemblée Générale qui seront explicitées dans votre convocation.

Quoi qu'il en soit, si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, 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.

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

Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions (ordinaires et extraordinaire) qui leur sont proposées.

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

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

A 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 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société civile de placement immobilier à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits. C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été

les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs estimées. Ces valeurs estimées sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 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.

Paris-La Défense, le 19 mai 2022

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés

Sylvain GIRAUD

Le rapport spécial sur les conventions réglementées

Exercice clos le 31 décembre 2021

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Conventions conclues avec la société de gestion AEW

L'article 17 des statuts de votre société fixe la rémunération de la société de gestion. Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

- Une commission de souscription, fixée à 8 % hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux. Aucune commission n'a été comptabilisée au titre de l'exercice 2021 ;
- 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 2021, cette commission s'élève à 46 397 € 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 2021 cette commission s'élève à 93 555 € TTC.

Paris-La Défense, le 19 mai 2022

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire

du 13 juin 2022

L'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 2021.
- 2 Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
- 3 Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L214-106 du Code monétaire et financier.
- 4 Approbation de la valeur comptable déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice.
- 5 Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.

- 6 Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice.
- 7 Nomination de trois membres du Conseil de surveillance.
- 8 Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation.
- 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 2021.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 178 731,74 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 18 453,93 €, forme un revenu distribuable de 197 185,67 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- À la distribution d'un dividende, une somme de : 183 146,40 €,
- Au report à nouveau, une somme de : 14 039,27 €.

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 8 092 231 € soit 238,60 € 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 8 741 602 € soit 257,74 € 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 10 322 569 €, soit 304,36 € 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 3), 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 2025 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, les **3 candidats** 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	Elu	Non élu
Monsieur Bernard GOMEZ RUIZ (R)			
Monsieur Georges PUIPIER (R)			
Monsieur Stéphane TADYSZAK (R)			

(R) : candidat en renouvellement

Huitième résolution

L'Assemblée générale accepte la candidature de l'expert externe en évaluation BNP REAL ESTATE VALUATION FRANCE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 327 657 169, qui lui a été présentée par le Liquidateur. Il entrera en fonction le 1^{er} janvier 2022 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2026.

Neuvième résolution

L'Assemblée générale donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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 2022 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 euros
479 535 247 RCS PARIS

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

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



Société de gestion de portefeuille
SAS au capital de 828 510 euros
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive
2011/61/UE dite AIFM
329 255 046 RCS PARIS

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

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

Signatory of:

