

# SCPI en liquidation

# Atout Pierre Habitation

BULLETIN SEMESTRIEL 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2020

Analyse : 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2020 - Validité : 2<sup>ème</sup> semestre 2020

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Le premier semestre 2020 a été largement marqué par la crise sanitaire liée au virus COVID-19 et par les mesures de confinement qui ont été mises en place afin de limiter sa propagation.

Toutefois, pendant cette période, les opérations de liquidation du patrimoine se sont poursuivies et des actes de vente ont pu être signés à distance.

Ainsi, au cours du premier semestre 2020, 7 logements ont été vendus, dont 3 durant la période de confinement, pour un montant net acté de 1,78 M€, globalement supérieur de 2% au prix de revient. Depuis le début de la vente du patrimoine, ATOUT PIERRE HABITATION a cédé 68 logements pour un prix de vente global de 16,2 M€, supérieur de 3% au prix de revient.

Par ailleurs, au 30 juin 2020, 5 logements sont négociés à la vente ou sous promesse pour un prix total de 1,22 M€, supérieur de 16% au prix de revient.

En matière de gestion locative, 5 logements de votre SCPI ont été libérés durant le premier semestre 2020, et aucun n'a été reloué. Au 30 juin, 21 logements sont vacants (dont 5 en cours de vente), volontairement laissés inoccupés.

Compte tenu des cessions, les loyers facturés sur le semestre, à 236 726 €, se contractent de 8% par rapport au second semestre 2019. Ils présentent un taux d'encaissement trimestriel moyen de 95,70%. D'une manière générale, sur tout le patrimoine résidentiel des SCPI de type fiscal gérées par AEW Ciloger, les demandes d'aménagement de paiement des loyers ont été très peu nombreuses. Il convient cependant de rester prudent quant aux répercussions économiques et financières de la crise sanitaire qui pourraient survenir durant le second semestre de l'année.

En concertation avec votre Conseil de surveillance, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) a été étendu à compter du 1<sup>er</sup> avril à tous les logements potentiellement éligibles. 36 baux représentant près de 60% du potentiel locatif prévisionnel de l'année 2020, sont ainsi désormais couverts en contrepartie d'une cotisation annuelle estimée à 0,25 € par part.

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 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> trimestres 2020 a été fixé à 0,90 € par part.

Parallèlement, les 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> acomptes sur liquidation, de 27,50 € et 20 € par part, ont été mis en paiement en avril et juillet 2020.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

## Conjoncture immobilière

Après deux mois d'arrêt quasi-total, il semble que les acheteurs soient revenus sur le marché immobilier de l'ancien. Plusieurs réseaux commercialisateurs font en effet état d'une reprise vigoureuse.

Les prix se maintiennent, et paraissent pour le moment n'être que très marginalement affectés par le confinement. À Paris, qui est certes un marché très spécifique, les prix ont même augmenté de 1,2% depuis le début de l'année.

Quoiqu'il en soit, il est encore trop tôt pour dégager une véritable tendance à terme, et ce d'autant plus que le second semestre 2020 pourrait être marqué par une aggravation du chômage.

Ainsi, selon une récente étude du groupe bancaire BPCE, si les prix dans l'ancien pourraient encore afficher une hausse en 2020, les transactions pourraient chuter de près d'un quart par rapport à 2019 et rester sur un niveau comparable en 2021.

Parallèlement, les taux d'emprunt restent attractifs, autour de 1,26% à la mi-juillet, avec un net allongement des durées de prêt (19 ans en moyenne). Si les critères d'octroi des crédits se sont durcis, cela devrait toucher en priorité les ménages les plus modestes et donc n'affecter que les zones peu tendues où les prix sont plus faibles.

### L'ESSENTIEL AU 30/06/2020

884 ASSOCIÉS

33 916 PARTS

125 LOGEMENTS ACQUIS

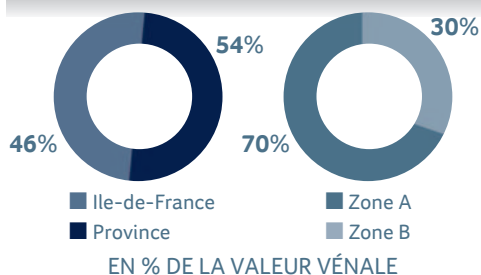
68 LOGEMENTS VENDUS

57 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

15 895 843 €

VALEUR DE RÉALISATION 2019 (468,68 €/ part)

### COMPOSITION DU PATRIMOINE



### À LA UNE CE SEMESTRE

**468,50 €** : montant des acomptes par part versés depuis le début de la vente du patrimoine. Il correspond au résultat des 68 ventes réalisées, et représente 47% du prix de souscription initial et 52% 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 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 ».

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 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.

Service clients : 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:



## BULLETIN SEMESTRIEL

1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2020 | ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2020

### ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 30/06/2020

**62,97%**

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

**65,18%**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER\*

**4 279 m<sup>2</sup>**

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

**1 584 m<sup>2</sup>**

SURFACES VACANTES

\* Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans 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 26 mars et 24 juin 2020.

Au 30 juin 2020, 23 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<sup>er</sup> 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](http://www.aewciloger.com)).

SCPI en liquidation  
Atout Pierre Habitation

### VENTE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Période	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m <sup>2</sup>	Cumul en % du patrimoine historique (125 logements)
Rappel - Ventes année 2017	4 300 891	18	1 276	14,1%
Rappel - Ventes année 2018	4 042 049	13	1 011	24,8%
Rappel - Ventes année 2019	6 039 553	30	2 074	48,8%
Ventes du 1 <sup>er</sup> semestre 2020	1 174 375	7	578	54,4%

### ACOMPTES SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part
Rappel - Année 2018		240,00 €	240,00 €
Rappel - Année 2019		181,00 €	421,00 €
1 <sup>er</sup> trimestre 2020	29/04/2020	27,50 €	448,50 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2020	27/07/2020	20,00 €	468,50 €

### REVENUS DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux (1)	Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers
1 <sup>er</sup> trimestre 2020	29/04/2020	0,90 €	0,90 €	0,90 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2020	27/07/2020	0,90 €	0,90 €	0,90 €

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

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

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

### VIE SOCIALE

#### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 20 JUILLET 2020

L'Assemblée Générale ordinaire du 20 juillet 2020 s'est tenue à huis clos avec un quorum de 32,95%. Elle a approuvé toutes les résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 95,59% à 99,26%. L'Assemblée Générale ordinaire a également procédé à l'élection d'un membre du Conseil de surveillance (deux candidats résolution 8). A ainsi été élue : Mme Martine PARESYS. À défaut d'un quorum de 50%, la partie extraordinaire de l'Assemblée générale mixte n'a pas pu se tenir.

#### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 28 JUILLET 2020

L'Assemblée Générale extraordinaire du 28 juillet 2020 s'est tenue à huis clos avec un quorum de 40,59%. Elle a approuvé la résolution à caractère extraordinaire présentée à 95,02%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en page 31 du rapport annuel 2019, sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

#### SERVICE CLIENTS

Notre service clients est à votre disposition du lundi au vendredi entre 9H00 et 12H00, et les mardi et jeudi entre 14H00 et 17H00, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel ([service-clients@eu.aew.com](mailto:service-clients@eu.aew.com)).

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

### 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](mailto:dpo.aewciloger@eu.aew.com)

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

