

RAPPORT ANNUEL

M
2
C
2

**ATOUT PIERRE
HABITATION**
SCPI DE TYPE « ROBIEN »
EN COURS DE LIQUIDATION

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION - LIQUIDATEUR AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

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 »

PRÉSIDENT

Monsieur Raphaël BRAULT

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Madame Vanessa ROUX-COLLET

SCPI ATOUT PIERRE HABITATION En cours de liquidation

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :

Monsieur Patrick KONTZ

Vice-président :

Monsieur Daniel DALLEST

Membres du Conseil :

Madame Marie-Dominique BLANC-BERT

Monsieur Christian BOUTHIE

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Monsieur Bernard GOMEZ RUIZ

Madame Hélène KARSENTY

Monsieur Thierry MERIC

Madame Martine PARESYS

Monsieur Georges PUIER

Monsieur Cyril SCIORTINO

Monsieur Stéphane TADYSZAK

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire :

DELOITTE ET ASSOCIÉS, représenté par
Monsieur Sylvain GIRAUD et Madame Virginie GAITTE

Suppléant :

Cabinet BEAS

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

SOMMAIRE

01

RAPPORT DE GESTION

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2023	6
Le patrimoine immobilier	8
Les résultats et la distribution	11
Le marché des parts	12

02

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	14
L'annexe aux comptes annuels	17

03

LES AUTRES INFORMATIONS

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	21
Non-application des dispositions issues de la transposition de la « directive européenne AIFM »	22
Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)	22

04

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

23

05

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

24

06

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

26

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

07

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 12 JUIN 2024

30

Ordre du jour	30
Les résolutions	31

01 - RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL



Antoine BARBIÈRE
Directeur de la Division
Patrimoine - AEW

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ATOÛT PIERRE HABITATION, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2023.

En 2022 et 2023, la croissance économique a connu un net ralentissement, dans un environnement difficile marqué par la dégradation brutale des économies à travers le monde, de fortes tensions géopolitiques, une crise énergétique majeure et le retour de l'inflation.

Une politique de remontée brutale des taux d'intérêt a été décidée par les différentes institutions monétaires pour juguler l'inflation, active depuis l'invasion de l'Ukraine en février 2022. Ainsi, le taux moyen des nouveaux crédits immobiliers est passé de 1,12 % en janvier 2022 à 4,2 % fin 2023.

Conséquence, le ralentissement du marché de l'immobilier résidentiel amorcé au second semestre 2022 s'est accéléré en 2023. Ainsi, bien que le résidentiel continue d'être ciblé par les investisseurs, le volume total investi est en baisse de 50 % par rapport à 2022, passant de 5,6 Mds€ à 2,8 Mds€.

Même si le besoin de logements demeure élevé, l'environnement économique et financier induit un attentisme marqué des intervenants, un allongement des délais et des difficultés d'obtention de crédits, qui se traduisent en 2023 par un recul du nombre de transactions de 22 % pour l'ensemble de la France, à 875 000, soit la plus forte baisse annuelle des ventes depuis 50 ans.

Parallèlement, après quasiment une décennie de croissance soutenue, les prix des logements anciens, dont la progression s'était ralentie trimestre après trimestre en 2022, sont entrés en 2023 dans une période de baisse annuelle. Cette baisse est relativement disparate, que cela soit sous l'angle typologique ou géographique, avec par exemple des variations moyennes de -2 % pour l'ensemble de la France, -5 % pour l'Île-de-France et -7 % pour les appartements parisiens.

En 2024, la baisse des prix devrait se poursuivre, avec une moyenne estimée par la plupart des analystes autour de -4 %, toujours fortement disparate selon les localités. Néanmoins, l'année 2024 pourrait également être une année de stabilisation, voire de décrue, des taux d'intérêt, ce qui pourrait entraîner un contexte plus favorable pour le marché immobilier.

La flambée inflationniste a conduit la Banque centrale européenne à remonter ses taux directeurs avec une vigueur et une rapidité inédites. Cela a eu des répercussions substantielles sur le marché immobilier et par extension sur les fonds immobiliers non cotés tels que les SCPI et OPCI : fort ralentissement de la collecte et tensions sur les marchés secondaires à partir du 2^e trimestre, chute des investissements, baisse des valeurs d'expertises qui ont impacté les prix de souscription d'un tiers des SCPI.

La collecte brute des SCPI a ainsi atteint 7,7 Mds€ sur l'ensemble de l'année 2023, contre 11,63 Mds€ en 2022 (-34 %). Elle est dominée à environ 42 % par les SCPI diversifiées. Suivent ensuite les SCPI à prépondérance bureaux pour 33 %, puis santé/éducation pour 13 %, logistique pour 5 %, commerce pour 4 %, résidentiel à 2 % et hôtels/tourisme/loisirs pour 1 %.

Cette collecte doit par ailleurs être relativisée par une décollecte plus conséquente qu'à la normale. Affectées par un ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, les SCPI ont globalement été confrontées à une hausse des demandes de rachats qui s'est accentuée au second semestre, entraînant un recul des souscriptions nettes.

Ainsi, compte tenu des retraits de l'année (2 Mds€), la collecte nette annuelle des SCPI est ramenée à 5,7 Mds€, contre 10,2 Mds€ en 2022 (-44 %).

Au 31 décembre, la valeur des parts en attente de retrait s'élève à 2,1 Mds€, concentrée sur près de la moitié des SCPI du marché. Cela représente 2,3 % de la capitalisation nationale, à comparer à une moyenne historique de l'ordre de 0,2 %.

Quant aux OPCI, la tendance de fin 2022 s'est confirmée en 2023 avec l'entrée en décollecte dès le 1^{er} trimestre. Le total de la décollecte avoisine les 3 Mds€, avec une accélération du phénomène au fil des trimestres. De fait, la capitalisation des OPCI s'établit à 15,3 Mds€ à fin 2023, en recul de 25 % par rapport au début de l'année.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 105,4 Mds€ (110 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à 90,1 Mds€.

Initiée en mars 2017, la liquidation du patrimoine d'ATOUP PIERRE HABITATION s'est poursuivie en 2023, dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques, géopolitiques et sociaux.

Les cessions de logements se sont poursuivies : 6 logements vendus (22 en 2022), pour 1,88 M€, montant inférieur de 4 % à la valeur comptable d'origine. Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, 122 logements ont été vendus (98 % des 125 logements acquis et 97 % de la surface historique), pour un prix de vente global de 29,49 M€ supérieur de 1,3 % au prix de revient.

Au 31 décembre 2023, l'indicateur de liquidation atteint 98 % du patrimoine et il reste 3 logements occupés à vendre, négociés avec des acquéreurs pour un prix de 1,52 M€, supérieur de 30 % au prix de revient. Cela permet d'envisager raisonnablement la clôture de la liquidation en 2024. La vente effective de ces ultimes logements conditionne la tenue de l'Assemblée Générale de clôture de la liquidation, une fois tous les comptes apurés (créances, dettes, provisions...), au titre de laquelle un dernier versement sera soumis à votre approbation.

Les loyers facturés sur l'exercice 2023 s'établissent à 72 100 €, en contraction de près de 60 % par rapport à l'exercice précédent (-102 k€).

Le résultat de l'exercice s'établit à 10 263 € contre 453 € l'exercice précédent.

En fin de liquidation, les charges, notamment de structure de la SCPI, ne sont plus couvertes, compte tenu de la faiblesse des produits locatifs. Néanmoins, les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie, inexistantes entre les années 2017 et 2022, se sont élevés à 18 701 € dans un environnement de taux de placement sécurisé qui sont redevenus nettement positifs.

Compte tenu du faible résultat de l'exercice, aucun revenu n'a été mis en distribution.

Trois acomptes sur liquidation, d'un montant total de 51 € par part ont été versés au titre de l'exercice 2023. Au total, depuis les premières ventes de logements 842,50 € ont été remboursés aux associés, soit 84 % 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'ATOUP 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.

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

Ainsi, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire** nous vous proposons de proroger pour une nouvelle durée d'un an les opérations de liquidation, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024 et de renouveler en conséquence le mandat du Liquidateur AEW dans toutes ses dispositions pour la même durée.

Nous vous remercions par avance pour votre confiance, et vous précisons que cette durée d'un an est un délai juridique qui ne préjuge pas de la vente des logements restants avant ce terme.

LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2023

Chiffres clés

Date de création :
4 novembre 2004

En liquidation :
depuis le 9 juin 2017

Nombre d'associés :
919

Nombre de parts :
33 916

Valeur de réalisation :
1 863 213 €
(soit 54,94 €/part)

Revenu brut 2023
distribué par part :
0,00 €

Acompte
sur liquidation
2023 par part :
51,00 €

Acomptes
sur liquidation
cumulés par part :
842,50 €

Patrimoine

Logements acquis :
125

Logements vendus :
122

Logements
en patrimoine :
3

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

100 %

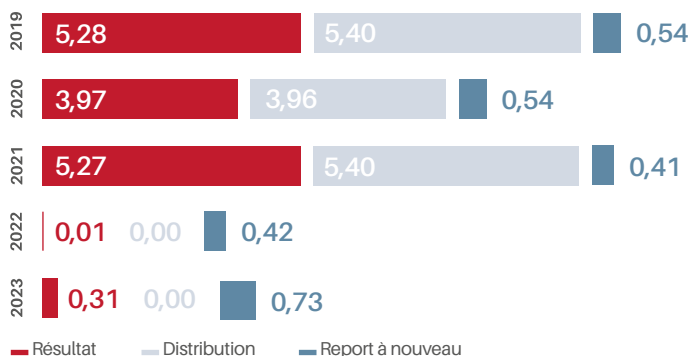




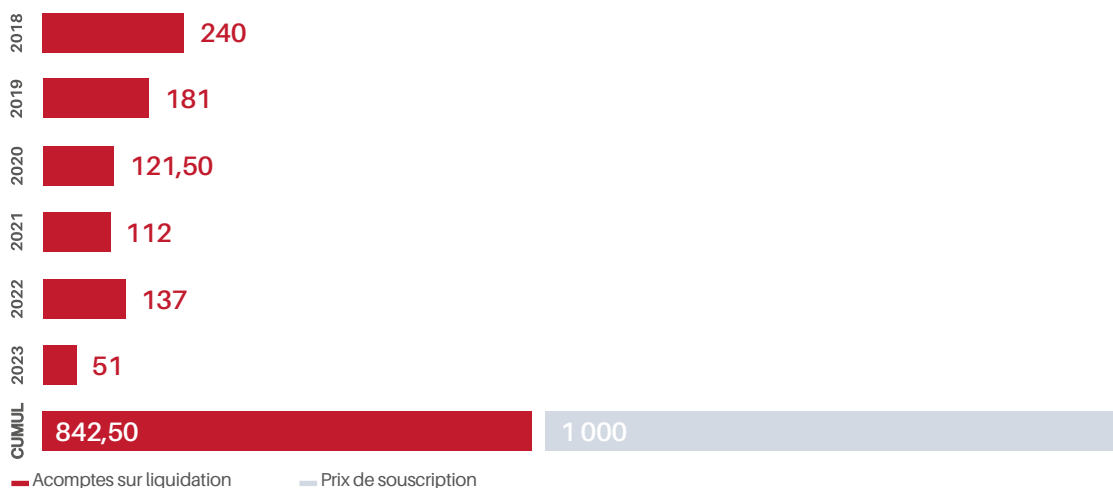
Valeurs significatives

En euros	Global	Par part	Variation 2023/2022
Valeur comptable	1 455 996	42,93	-56,07 %
Valeur vénale/expertise	1 580 000	46,59	-56,95 %
Valeur de réalisation	1 863 213	54,94	-51,56 %
Valeur de reconstitution	2 181 673	64,33	-51,97 %

Résultat, revenu distribué et report à nouveau (en €/part depuis 5 ans)



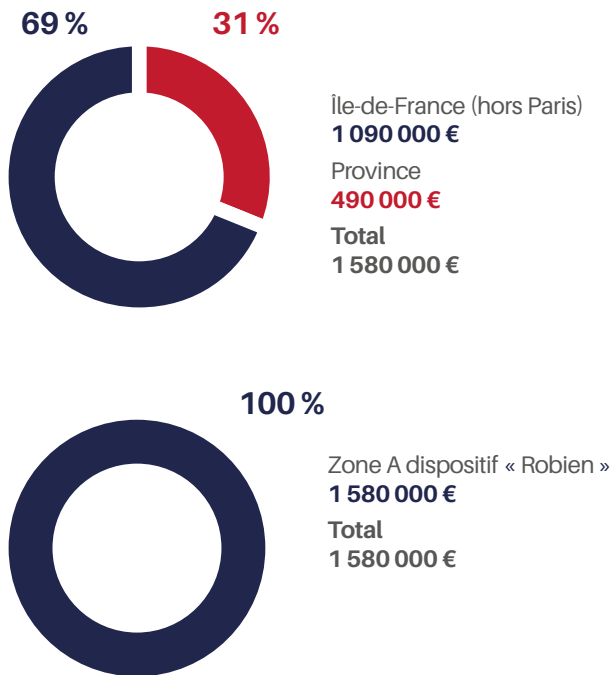
Acomptes sur liquidation versés et prix de souscription (en €/part)



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Répartition géographique du patrimoine (en % de la valeur vénale)

En valeur vénale, le patrimoine résiduel d'ATOUT PIERRE HABITATION est réparti à 69 % en région parisienne et à 31 % en province, et à 100 % en zone A « Robien ».



Le patrimoine est composé de 3 appartements répartis sur 2 sites. Il totalise 275 m², localisés à 62 % en région parisienne et 38 % en province.

La vente du patrimoine

Les cessions de logements d'ATOUT PIERRE HABITATION se sont poursuivies en 2023 : 6 logements vendus (22 en 2022), pour 1,88 M€, montant légèrement inférieur de 4 % à la valeur comptable d'origine.

Au 31 décembre 2023, il reste 3 logements occupés à vendre, négociés avec des acquéreurs pour un prix de 1,52 M€, supérieur de 30 % au prix de revient. Cela permet d'envisager raisonnablement la clôture de la liquidation en 2024.

Initiée en mars 2017, la vente du patrimoine s'est poursuivie en 2023.

Durant cet exercice, ATOUT PIERRE HABITATION a négocié et cédé 6 appartements sur les 9 logements de son patrimoine encore présents au 1^{er} janvier 2023.

Sur ces 6 logements, 4 ont été vendus vacants, 1 à son locataire et 1 occupé à un investisseur personne physique.

Le total des ventes actées en 2023 s'élève à 1 875 757 €, montant inférieur de 4 % à la valeur comptable d'origine.

Compte tenu des honoraires de commercialisation parfois supportés par la SCPI (5 470 €), une moins-value comptable globale, avant rémunération du Liquidateur, de -94 961 € (-2,8 € par part) a été constatée, soit -4,5 % par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles.

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

Conformément aux dispositions en matière de rémunération du Liquidateur, figurant à l'article 30 des statuts de la SCPI, ce dernier a perçu une commission fixe de 44 082 € TTC.

Adresse	Localisation et zonage « Robien »	Type	Surfaces en m ² habitables	Nombre de logements	Prix d'achat hors droits à la livraison	Prix de vente acté	Impôt plus-values	Plus ou moins-value comptable ⁽¹⁾	Commission de cession fixe TTC	Écart prix de vente/ prix d'achat hors droits	Écart prix de vente/ expertise 31/12/2022
DIVONNE-LES-BAINS (01) 328, rue de Lausanne	PR - A	Ap	251	2	938 975	990 566	-	51 591	23 531	5,49 %	-5,65 %
DOURDAN (91) 2, rue Antoinette Bervas 5, allée Edwige Feuillère	IDF - B	Ap	244	3	770 506	725 191	-	-45 315	16 904	-5,88 %	-3,15 %
GRASSE (06) 67, route de Cannes	PR - A	Ap	70	1	255 766	160 000	-	-101 236	3 647	-37,44 %	-11,85 %
Total			565	6	1 965 247	1 875 757	0	-94 961	44 082	-4,6 %	-5,3 %

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

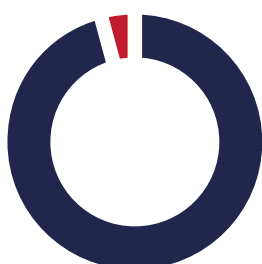
Au 31 décembre 2023, il reste 3 logements occupés à vendre, négociés avec des acquéreurs pour un prix de 1,52 M€, supérieur de 30 % au prix de revient. Cela permet d'envisager raisonnablement la clôture de la liquidation en 2024.

La vente effective de ces ultimes logements conditionne la tenue de l'Assemblée Générale de clôture de la liquidation, une fois tous les comptes apurés (créances, dettes, provisions...), au titre de laquelle un dernier versement sera soumis à votre approbation.

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, 122 logements ont été vendus (98 % des 125 logements acquis et 97 % de la surface historique), pour un prix de vente global de 29,49 M€, supérieur de 1,3 % au prix de revient.

Indicateur de liquidation

(en % du nombre de logements)



2 %
Logements en cours de vente (promesses, négociés)

98 %
Logements vendus

En fin d'exercice, l'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (accords négociés), atteint 100 %.

Un acompte sur liquidation de :

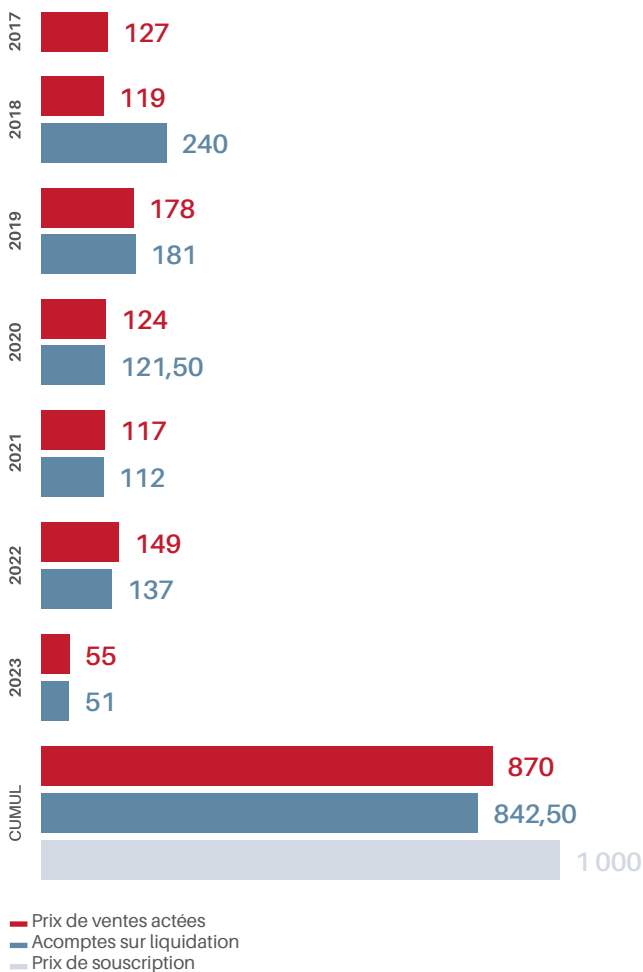
- 28 € par part a été versé en avril 2023 au titre des ventes réalisées durant le premier trimestre de l'exercice ;
- 5 € par part a été versé en juillet, au titre des ventes réalisées durant le deuxième trimestre ;
- 18 € par part a été versé en janvier 2024 au titre des ventes réalisées durant le quatrième trimestre de l'exercice 2023.

Les acomptes sur liquidation, d'un montant total de 1 729 716 € (51 € 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 842,50 € ont été remboursés aux associés, soit 84 % du prix de souscription initial.

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

Ventes actées, acomptes sur liquidation et prix de souscription (par part/en €)



L'emploi des fonds

En euros	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	7 071 486	-1 729 716	5 341 770
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-395 945	-138 951	-534 896
- Commissions de souscription	-3 164 233	-	-3 164 233
- Achat d'immeubles	-30 275 814	-	-30 275 814
+ Vente d'immeubles	27 137 783	1 965 247	29 103 031
- Frais d'acquisition	-209 893	-	-209 893
- Divers ⁽¹⁾	-1 506	-	-1 506
= Sommes restant à investir	161 878	96 580	258 458

(1) Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission.

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 258 458 € au 31 décembre

2023. Le solde de l'emploi des fonds constaté à la clôture de la liquidation sera remboursé aux associés lors de ladite clôture.

Valeurs significatives du patrimoine

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l’Autorité des marchés financiers et désigné par l’Assemblée Générale du 13 juin 2022, a procédé à l’évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION, conformément à la loi.

Chaque actif immobilier de la SCPI a été valorisé selon les méthodes Capitalisation des revenus/Comparaison directe, 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	1 172 783
Valeur comptable nette	1 172 783
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	1 580 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	1 172 783	-	-
Autres éléments d’actifs	283 213	283 213	283 213
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	1 580 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	1 689 020
Commission de souscription théorique	-	-	209 441
Total global	1 455 996	1 863 213	2 181 673
Nombre de parts	33 916	33 916	33 916
Total en euros ramené à une part	42,93	54,94	64,33

Expertise du patrimoine au 31 décembre 2023

L’expertise du patrimoine réalisée à la fin de l’année 2023 fait ressortir une valorisation hors droits (valeur vénale) de 1 580 000 €.

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 2023, la valeur d’expertise hors droits de l’ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 35 % à leur prix de revient.

La gestion immobilière

En fin d’exercice, les 3 logements encore en patrimoine sont loués et en cours de vente. Le montant des loyers facturés en 2023 diminue de plus de près de 60 % à 72 k€ (-102 k€).

Sur les 9 logements encore en patrimoine en début d’année 2023 (4 vacants et 5 occupés), 2 ont été vendus occupés (176 m²) et 4 ont été vendus vacants (400 m²).

Au 31 décembre 2023, les 3 derniers logements du patrimoine sont loués et en cours de vente.

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

Il passe ainsi de 52,31 % à 100 % entre le début et la fin de l’exercice.

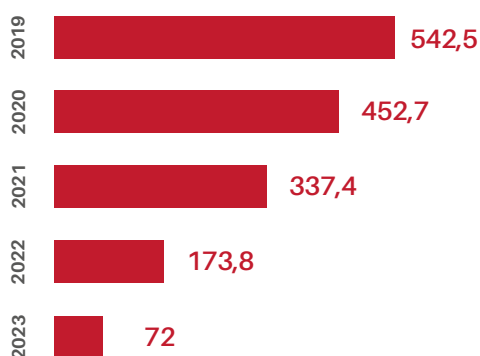
Le taux d’occupation financier est l’expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d’une part les loyers et indemnités d’occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d’autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de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

Au quatrième trimestre 2023, le taux d’occupation financier s’élève à 100 %.

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

Les loyers facturés sur l’exercice 2023 s’établissent à 72 100 € (173 842 € en 2022), en contraction de 59 % par rapport à l’exercice précédent (-102 k€).

Évolution des loyers facturés sur 5 ans (en k€)



Durant l'exercice, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 9 497 €, exclusivement dans les parties communes des immeubles.

Les sommes non recouvrées auprès des locataires, présentant de très faibles perspectives de recouvrement, ont été provisionnées intégralement, au fur et à mesure, dans les comptes de la SCPI.

Après analyse des pièces, huit créances titrées, c'est-à-dire faisant l'objet d'un jugement en faveur de la SCPI, mais présentant une probabilité de recouvrement faible, ont été cédées à un professionnel du recouvrement de créances pour un montant forfaitaire de 6 288 €, correspondant à un pourcentage de 5,6 % du montant cédé (112 501 €).

Ainsi, la provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2023 pour atteindre en cumulé la somme de 6 806 €, couvrant les créances de 22 locataires (partis ou présents).

Cette provision a diminué en valeur nette de 105 688 € comparée à celle du 31 décembre 2022 (112 493 €). Une dotation complémentaire de 358 € et une reprise sur provision de 106 046 € ont été effectuées sur l'exercice.

L'impact net de toutes ces opérations relatives aux créances douteuses sur le résultat de l'exercice est un produit net de 16 693 €.

Par ailleurs, 7 dossiers locatifs demeurent en procédures judiciaires pour une créance globale de 6 448 € (provisionnée intégralement en créances douteuses).

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

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

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 1 447 € (3 274 € en 2022), soit 0,04 € par part et 2,01 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI).

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

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'établit à 10 263 € contre 453 € l'exercice précédent.

Si en fin de liquidation, les charges, notamment de structure de la SCPI, ne sont plus couvertes, compte tenu de la faiblesse des produits locatifs, les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie, inexistant entre les années 2017 et 2022, se sont élevés à 18 701 € dans un environnement de taux de placement sécurisé qui sont redevenus nettement positifs. Compte tenu du faible résultat de l'exercice, aucun revenu n'a été mis en distribution.

Dans un contexte de fin de liquidation, le résultat de l'exercice s'établit à 10 263 € contre 453 € en 2022 (178 732 € en 2021).

Les produits de l'exploitation, et notamment les loyers, ne couvrant plus les charges, le résultat issu de l'exploitation est négatif et s'établit à -8 438 €.

Néanmoins il est compensé, dans un environnement de taux de placement sécurisé qui sont redevenus positifs, par les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie, inexistant entre les années 2017 et 2022, et qui s'élèvent à 18 701 €.

Compte tenu du faible résultat de l'exercice, aucun revenu n'a été mis en distribution.

Au 31 décembre 2023, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2023 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 24 755 €, soit 0,73 € par part.

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
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
2022	-	0,00	-	-	0,00 %	0,42
2023	-	0,00	-	-	0,00 %	0,73

(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 (1 000 €/part).

LE MARCHÉ DES PARTS

Le détail des augmentations de capital

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2019	Société fermée	33 916	30 524 000	33 916 000
Au 31/12/2020	Société fermée	33 916	30 524 000	33 916 000
Au 31/12/2021	Société fermée	33 916	30 524 000	33 916 000
Au 31/12/2022	Société fermée	33 916	30 524 000	33 916 000
Au 31/12/2023	Société fermée	33 916	30 524 000	33 916 000

L'évolution du capital

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

• **Capital initial** : 760 500 €

• **Nominal de la part** : 900,00 €

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés 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⁾
2019	30 524 000	0	33 916	884	-	-
2020	30 524 000	0	33 916	895	-	-
2021	30 524 000	0	33 916	904	-	500,01
2022	30 524 000	0	33 916	911	-	-
2023	30 524 000	0	33 916	919	-	-

(1) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

Le capital est réparti entre 919 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 2023 selon une fréquence trimestrielle. Au cours de l'exercice, aucune part n'a été échangée et aucun prix d'exécution déterminé.

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

Dans une SCPI « fiscale », et plus particulièrement lorsqu'elle est en liquidation, le marché secondaire reste très étroit et le prix d'exécution peut ne pas refléter la valeur réelle du patrimoine. Les transactions peuvent dès lors se réaliser sur la base d'un prix fortement décoté.

Par ailleurs, AEW conseille aux intervenants de tenir compte des acomptes sur liquidation déjà versés pour déterminer le montant de leurs ordres.

Aucune transaction n'a été constatée lors des 4 confrontations trimestrielles de l'exercice, aucun ordre d'achat n'ayant été enregistré. En conséquence, aucun prix d'exécution n'a pu être déterminé.

Au 31 décembre 2023, 65 parts sont en attente de vente.

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

La rémunération du Liquidateur reçue au titre de l'exercice 2023 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à des successions.

L'évolution des conditions de cessions

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la Société de gestion sur les cessions (en € HT)
2019	0	-	195	1 227
2020	0	-	61	608
2021	1	-	245	1 205
2022	0	-	89	927
2023	0	-	65	1 742

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



02 - COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2023 (en €)

État du patrimoine	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2023	Valeurs bilantielles 31/12/2022	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2022
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	1 172 783	1 580 000	3 138 030	3 670 000
Total I : Placements immobiliers	1 172 783	1 580 000	3 138 030	3 670 000
Immobilisations financières				
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...)	7 631	7 631	22 565	22 565
Créances				
Locataires et comptes rattachés	9 704	9 704	125 224	125 224
Autres créances	1 141 544	1 141 544	720 240	720 240
Provisions pour dépréciation des créances	-6 806	-6 806	-112 493	-112 493
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	937 142	937 142	1 237 409	1 237 409
Total III	2 089 216	2 089 216	1 992 945	1 992 945
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-6 335	-6 335	-17 650	-17 650
Dettes d'exploitation	-1 799 668	-1 799 668	-1 798 925	-1 798 925
Total IV	-1 806 003	-1 806 003	-1 816 575	-1 816 575
Comptes de régularisation actif et passif				
Total V	0	0	0	0
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	1 455 996	-	3 314 400	-
Valeur estimée du patrimoine ⁽²⁾	-	1 863 213	-	3 846 370

(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 2023 (en €)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2022	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture 2023
Capital				
Capital souscrit	30 524 400	-	0	30 524 400
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	3 391 600	-	0	3 391 600
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-3 375 633	-	0	-3 375 633
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	-395 945	-	-138 951	-534 896
Report à nouveau	14 039	453	-	14 492
Résultat de l'exercice	453	-453	10 263	10 263
Acomptes sur distribution	0	0	-	0
Acomptes sur liquidation ⁽¹⁾	-26 844 514	0	-1 729 716	-28 574 230
Total général	3 314 400	0	-1 858 404	1 455 996

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2024.



Le compte de résultat au 31 décembre 2023 (en €)

Compte de résultat	Exercice 2023 31/12/2023	Exercice 2022 31/12/2022
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	72 100	173 842
Charges facturées	8 636	18 014
Produits annexes	3 330	37 066
Reprises de provisions pour créances douteuses	106 046	11 395
Total I : Produits immobiliers	190 112	240 316
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-8 636	-18 014
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-9 497	-22 892
Autres charges immobilières	-119 561	-110 074
Dépréciation des créances douteuses	-358	-3 633
Total II : Charges immobilières	-138 052	-154 613
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	52 060	85 704
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	49 552	298 750
Total I : Produits d'exploitation	49 552	298 750
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-58 281	-139 285
Charges d'exploitation de la Société	-45 767	-232 176
Diverses charges d'exploitation	-6 002	-12 551
Total II : Charges d'exploitation	-110 051	-384 012
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-60 498	-85 262
Produits financiers		
Autres produits financiers	18 701	11
Total I : Produits financiers	18 701	11
Charges financières	0	0
Total II : Charges financières	0	0
Résultat financier C = (I-II)	18 701	11
Produits exceptionnels	0	0
Total I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	0
Total II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	0
Résultat net (A+B+C+D)	10 263	453

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

Informations sur les règles générales d'évaluation

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition + frais et accessoires. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement ANC n° 2014-03, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant.

Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes :

- **méthode par comparaison directe** : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur ;
- **méthode par capitalisation des revenus** : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

La valeur vénale estimée figure globalement dans l'État du Patrimoine et s'entend hors droits et hors frais.

Informations diverses

Coût d'acquisition

La détermination du coût d'acquisition comprend outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :

- les droits de mutation ;
- les honoraires ou commissions ;
- les frais d'actes liés à l'acquisition ;
- les coûts d'emprunts exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.

Provision pour gros entretien

Compte tenu de la composition de son patrimoine immobilier, la SCPI n'a pas provisionné de provision pour gros entretien.

Prime d'émission

Les frais de constitution de la Société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine sont prélevés en priorité sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés puis après utilisation totale de la prime d'émission, sont enregistrés en charges à répartir et amortis sur cinq ans.

Rémunération du Liquidateur

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 juin 2017, AEW, en tant que Liquidateur, est rémunérée d'une commission sur la cession des actifs immobiliers égale à 2 % hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession.

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de gestion perçoit 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

Locataires

Une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. En l'absence de couverture du bail par l'assurance « Garantie Loyers Impayés », la dépréciation est calculée de la manière suivante :

- $DP = (AL + AC) \times 100 \%$
- 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 justificatif, s'élève à 9 303,69 € sur l'exercice.

Événements post-clôture

Le taux d'inflation en 2023 se maintient à un niveau assez élevé (4,9 %).

Le taux de refinancement de la BCE a été relevé pour la dixième fois depuis juillet 2022, ce qui le porte à 4,50 % en 2023.

Les taux d'emprunt en 2023 se sont situés entre 4 et 4,50 %.

Ces faits ont mécaniquement eu un effet baissier de la valeur d'expertise.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2023 (en €)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	3 138 030	0	1 965 247	1 172 783
Total	3 138 030	0	1 965 247	1 172 783

Actifs immobilisés au 31 décembre 2023 (en €)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations financières	22 565	-	-	7 631
Dépôts et cautionnements versés	22 565	298	15 233	7 631
Total	22 565	298	15 233	7 631

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2023

Pour chaque immeuble locatif sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagement effectués par la Société. La valeur estimée ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine en cours.

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

Adresse	Localisation et zonage « Robien » ⁽¹⁾	Type ⁽²⁾	Surfaces en m ² habitables	Nombre de logements	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2023	Prix de revient 2022
DIVONNE-LES-BAINS (01) 328, rue de Lausanne	PR - A	Ap	104	1	390 126	13 983	404 109	1 343 084
LA GARENNE-COLOMBES (92) 5/7, place de la Liberté	IDF - A	Ap	171	2	768 674	-	768 674	768 674
DOURDAN (91) 2, rue Antoinette Bervas 5, allée Edwige Feuillère	IDF - B	Ap	-	-	-	-	-	770 506
GRASSE (06) 67, route de Cannes	PR - A	Ap	-	-	-	-	-	255 766
Total			275	3	1 158 800	13 983	1 172 783	3 138 030

(1) PR : Province / IDF : Île-de-France hors Paris / A - B : zones « Robien ».

(2) Ap : Appartements / M : Maisons.

État des créances et des dettes au 31 décembre 2023 (en €)

Créances	31/12/2023	31/12/2022	Dettes	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires	9 704	125 224	Dépôts reçus	6 335	17 650
Locataires et comptes rattachés	9 704	125 224	Dettes financières	6 335	17 650
Créances fiscales	210 169	210 169	Locataires créditeurs	2 945	4 298
Syndics	487 320	472 686	Fournisseurs	236 988	257 579
Autres débiteurs	444 056	37 384	Autres dettes d'exploitation	152 855	152 289
			Associés	1 406 880	1 384 759
Autres créances	1 141 544	720 240	Dettes d'exploitation	1 799 668	1 798 925
Provisions pour locataires douteux	-6 806	-112 493			
Provisions pour dépréciation des créances	-6 806	-112 493			
Total général	1 144 443	732 971	Total général	1 806 003	1 816 575

État des provisions au 31 décembre 2023 (en €)

Provisions	Au 31/12/2022	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2023
Provisions liées aux placements immobiliers					
Créances douteuses	112 493	358	10 763	95 283	6 806
Total	112 493	358	10 763	95 283	6 806



Ventilation des charges au 31 décembre 2023 (en €)

Charges immobilières non récupérables	2023	2022
Impôts & taxes non récupérables	13 975	26 927
Solde de charges de reddition	-	23 403
Charges sur locaux vacants	770	28 551
Travaux - Remise en état	9 497	22 892
Charges non récupérables	9 533	30 997
Pertes sur créances irrécouvrables	95 283	195
Dotations pour créances douteuses	358	3 633
Total des charges immobilières non récupérables	129 416	136 599
Charges immobilières récupérables	2023	2022
Impôts & taxes diverses	2 974	(412)
Charges immobilières refacturables	5 663	18 425
Total des charges immobilières récupérables	8 636	18 014
Charges d'exploitation	2023	2022
Honoraires Commissaires aux comptes	14 891	13 572
Cotisations	43	84
Frais de cession des immeubles	5 470	182 849
Autres frais	25 363	35 671
Total des honoraires & autres frais	45 767	232 176
Diverses charges d'exploitation	2023	2022
Indemnisation du Conseil de surveillance	6 000	12 500
Charges diverses	2	51
Total diverses charges d'exploitation	6 002	12 551
Commissions versées à la Société de gestion	2023	2022
Commissions de gestion	14 199	23 384
Commissions sur arbitrages	44 082	115 901
Total des commissions de la Société de gestion	58 281	139 285

Engagements hors bilan 2023 (en €)

	31/12/2023	31/12/2022
Engagements donnés	-	-
Actifs sous promesses de vente	-	875 720

03 - LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	18,38	81,21 %	14,03	83,37 %	11,88	77,17 %	6,22	41,38 %	2,22	52,54 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,01 %	0,00	0,00 %	0,55	13,00 %
Produits divers	4,25	18,79 %	2,80	16,66 %	3,52	22,86 %	8,81	58,62 %	1,46	34,46 %
Total	22,63	100,00 %	16,83	100,00 %	15,39	100,00 %	15,03	100,00 %	4,24	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	6,31	27,90 %	4,57	27,17 %	4,13	26,81 %	4,11	27,32 %	1,72	40,53 %
Autres frais de gestion	1,63	7,21 %	2,47	14,68 %	2,62	17,01 %	7,22	48,02 %	1,53	36,01 %
Entretien du patrimoine	3,45	15,25 %	1,09	6,47 %	0,60	3,90 %	0,67	4,49 %	0,28	6,60 %
Charges locatives non récupérables	6,03	26,63 %	5,29	31,42 %	3,13	20,34 %	3,25	21,59 %	3,53	83,14 %
Sous-total charges externes	17,42	76,99 %	13,42	79,74 %	10,47	68,07 %	15,25	101,42 %	7,05	166,28 %
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	-0,08	-0,36 %	-0,56	-3,31 %	-0,35	-2,28 %	-0,23	-1,52 %	-3,12	-73,49 %
Sous-total charges internes	-0,08	-0,36 %	-0,56	-3,31 %	-0,35	-2,28 %	-0,23	-1,52 %	-3,12	-73,49 %
Total des charges	17,35	76,63 %	12,86	76,43 %	10,12	65,79 %	15,02	99,90 %	3,93	92,79 %
Résultat courant	5,28	23,35 %	3,97	23,60 %	5,27	34,26 %	0,01	0,10 %	0,31	7,33 %
Variation du report à nouveau	-0,12	-0,51 %	0,01	0,08 %	-0,13	-0,82 %	0,01	0,10 %	0,31	7,33 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	5,40	23,87 %	3,96	23,53 %	5,40	35,09 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	5,40	23,86 %	3,96	23,53 %	5,40	35,09 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %

NON-APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE 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 européenne 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 européenne 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 européenne 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 européenne AIFM ».

INFORMATIONS REQUISES PAR LE RÈGLEMENT UE 2020/852 (« 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.



04 - ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

La gérance et la liquidation de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION sont assurées, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2022, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la « directive européenne AIFM » le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'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 contrôle repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité ;
- séparation effective des fonctions des collaborateurs ;
- optimisation de la sécurité des opérations ;
- couverture globale des procédures opérationnelles ;
- suivi et contrôle des délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs :

- **le contrôle de premier niveau** est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle ;
- **le contrôle permanent (deuxième niveau)** est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles ;
- **le contrôle ponctuel (troisième niveau)** est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW.

05 - 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 a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2023.

Depuis le début de l'exercice 2023, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société, la liquidation du patrimoine, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Le Conseil de surveillance s'est ainsi réuni le 23 mars 2023, le 5 décembre 2023 et le 22 mars 2024.

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

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

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

Dans un environnement géopolitique tendu et de taux d'intérêt élevés, les marchés immobiliers, qu'ils soient résidentiels ou d'entreprise, ont été fortement perturbés en 2023, avec notamment un ralentissement brutal des volumes d'investissement dans l'attente d'une baisse des prix par les vendeurs et un ajustement concomitant des valorisations.

Néanmoins, les premiers mois 2024 reflètent des chiffres de l'inflation qui semblent s'approcher des objectifs des banques centrales. Le maintien des taux directeurs à des niveaux élevés pesant sur les économies, il est probable que les principales banques centrales réduisent leurs taux d'intérêt, même si le calendrier de cette baisse donne lieu à des opinions divergentes.

Un certain nombre de signaux laissent espérer une baisse des taux d'emprunt au second semestre 2024 et surtout en 2025, ce qui pourrait entraîner un contexte plus favorable pour le marché immobilier résidentiel.

Quoi qu'il en soit, la première baisse des taux annoncera probablement le début d'une nouvelle phase du cycle économique et par là même immobilier.

Vente et évaluation du patrimoine

Notre SCPI procède à la liquidation de son patrimoine depuis le 1^{er} trimestre 2017. En 2023, les ventes de logements ont été poursuivies et ont porté sur des logements occupés (2) et vacants (4).

Au total, 6 logements ont été vendus en 2023, pour un montant de 1,88 M€ et une rémunération du liquidateur correspondante de 44 082 €.

Depuis le début de la vente du patrimoine (122 logements), le prix de vente est globalement supérieur de 1,3 % au prix d'acquisition historique.

Au 31 décembre 2023, 3 logements occupés font l'objet de prix négociés avec des acquéreurs pour un montant global 1,52 M€, supérieur de 30 % au prix de revient.

Une fois ces ultimes transactions réalisées, qui ne seront définitives qu'à la signature des actes notariés de vente, une Assemblée Générale de clôture de la liquidation pourra être convoquée. Après apurement de tous les comptes (créances, dettes, provisions...), un dernier versement (boni de liquidation) sera soumis à notre approbation.

Depuis le début de la liquidation, nous avons reçu 842,5 € par part au titre des remboursements de capital, soit 84 % du prix de souscription initial.

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 le boni de liquidation déterminé.

Gestion locative et résultats

Le niveau des loyers facturés a continué de se réduire fortement, à 72 k€, contre 174 k€ en 2022.

Le résultat d'exploitation, après prise en compte des diverses charges d'exploitation et de celles qui sont directement liées à la cession des logements, est ainsi logiquement négatif à -8 k€.

Néanmoins, si la remontée des taux d'intérêt a eu un impact négatif sur les valorisations immobilières, a contrario la rentabilité des placements sans risque sur lesquels notre SCPI place sa trésorerie s'est substantiellement améliorée. Ainsi, les produits financiers s'élèvent à 19 k€, ce qui permet de dégager un résultat net de 10 k€.

Compte tenu de ce faible résultat, aucun revenu n'a été mis en distribution.

Afin de ne pas alourdir plus que de raison les charges de notre SCPI, le Conseil de surveillance a décidé de supprimer son indemnisation annuelle à compter de l'année 2024, après une diminution de 12 500 € à 6 000 € pour l'année 2023 (8^e résolution de l'Assemblée Générale).

Le Liquidateur s'est rapproché d'un organisme spécialisé afin de céder les créances locataires contentieuses faisant l'objet d'un jugement. Ainsi huit créances titrées, représentant 112 501 €, ont été cédées pour un montant forfaitaire de 6 288 €, soit 5,6 % du montant cédé. Ce taux, même très décoté, est un taux très satisfaisant pour ce type d'opération.

Assemblée Générale Extraordinaire et prorogation de la liquidation

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

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

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

Nous remercions la Société de gestion et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges transparentes et sincères fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.

Nous engageons les associés à approuver l'ensemble des résolutions (ordinaires et extraordinaire) qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale Mixte.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée Générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

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

Pour le Conseil de surveillance

Patrick KONTZ

Président du Conseil de surveillance



06 - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier ATOUT PIERRE HABITATION,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ATOUT PIERRE HABITATION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 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 actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par le Liquidateur 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 le Liquidateur 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 du Liquidateur 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 du Liquidateur relatives aux comptes annuels

Il appartient au Liquidateur 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 au Liquidateur 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 le Liquidateur.

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. 821-55 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 le Liquidateur, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par le Liquidateur 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 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 17 mai 2024

Le Commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Conventions conclues avec la Société de gestion AEW :

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

- une commission de souscription, fixée à 8 % hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux.

Aucune commission n'a été comptabilisée au titre de l'exercice 2023 ;

- 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 2023, cette commission s'élève à 11 955 € 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 2023 cette commission s'élève à 44 082 € TTC.

Paris-La Défense, le 17 mai 2024

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD



07 - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 12 JUIN 2024

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 2023.
- 2 > Affectation du résultat.
- 3 > Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.
- 4 > Approbation de la valeur comptable déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice 2023.
- 5 > Présentation de la valeur de réalisation déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice 2023.

- 6 > Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice 2023.
- 7 > Nomination d'un membre du Conseil de surveillance.
- 8 > Suppression des jetons de présence.
- 9 > Quitus à donner 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 statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, 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 2023.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 10 262,95 €, qu'elle décide d'affecter en totalité au report à nouveau pour le porter à 24 754,79 €.

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

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, la valeur nette comptable qui ressort à 1 455 996 €, soit 42,93 € pour une part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, de la valeur de réalisation qui ressort à 1 863 213 €, soit 54,94 € pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, de la valeur de reconstitution qui ressort à 2 181 673 €, soit 64,33 € pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (**soit 1**), décide de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale se tenant en 2027 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026, **le candidat** suivant ayant reçu le plus grand nombre de voix.

Candidat	Nombre de voix	Élu	Non élu
----------	----------------	-----	---------

Monsieur Christian BOUTHIE (R)

(R) : Candidat en renouvellement

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.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide de supprimer l'indemnisation annuelle du Conseil de surveillance à compter de l'exercice 2024.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, 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 2024, et renouvelle en conséquence le mandat du Liquidateur dans toutes ses dispositions pour la même durée.

ATOUT PIERRE HABITATION

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation
au capital de 30 524 400 €
479 535 247 RCS Paris

Siège social

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

La note d'information prévue aux articles
L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers
le visa SCPI n° 04-31 en date du 7 décembre 2004.



Société de gestion de portefeuille - Liquidateur

SAS au capital de 2 328 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »
329 255 046 RCS Paris

Siège social

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Tél. : 01 78 40 33 03

relation.commerciale@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

