



ATOUT PIERRE
H A B I T A T I O N



SCPI DE LOGEMENTS
DE TYPE
« ROBIEN »

RAPPORT ANNUEL

2014



CILOGER
■



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE ■

Société de Gestion CILOGER ■

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 450 000 euros

Siège social : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007

Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Directoire

Président : Madame Isabelle ROSSIGNOL

Secrétaire général : Monsieur Tristan MAHAUT

Directeur financier : Monsieur Philippe SILVA

Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Alain BROCHARD

Vice-président : Monsieur Daniel ROY

Membres du Conseil :

Monsieur François BOISSEAU

Monsieur Didier ORENS

Madame Elisabeth SABBAAH

BPCE, représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA

CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE),

représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT

CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT

GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Julien CARMONA

SF 2, représentée par Monsieur Bruno JULIEN

SCPI ATOUT PIERRE HABITATION ■

Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Patrick KONTZ

Vice-président : Monsieur Daniel DALLEST

Membres du Conseil :

Madame Dominique BLANC-BERT

Monsieur Thierry MÉRIC

Madame Hélène KARSENTY

Monsieur Cyril SCIORTINO

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Monsieur Jean-Pierre SOBREDO-VECIN

Commissaires aux comptes

Titulaire : DELOITTE ET ASSOCIÉS, représentée par Madame Laure SILVESTRE-SIAZ

Suppléant : Cabinet BEAS

Expert externe en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

Sommaire ■

RAPPORT DE GESTION

Éditorial

page 1

Chiffres clés

page 3

Le patrimoine immobilier

page 3

Les résultats et la distribution

page 7

Le marché des parts

page 8

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes

page 9

L'annexe aux comptes annuels

page 12

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers

page 15

ORGANISATION DU DISPOSITIF
DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE
DE CILOGER

page 16

RAPPORT
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 17

RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels

page 18

Le rapport spécial

page 19

LES RÉOLUTIONS

page 20



ÉDITORIAL ■

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 2014.

- Des taux d'emprunts à leur plus bas historique caractérisent le marché du crédit immobilier en 2014. Ils n'ont en effet cessé de se réduire tout au long de l'année pour s'établir en moyenne à 2,35% sur 15 ans en décembre. Pour autant, même si cela redonne du pouvoir d'achat aux emprunteurs, la production de crédits s'est réduite sur l'année de près de 4% et de près de 7% en nombre.

Au total, selon l'INSEE, en matière de logements anciens, les prix ont en moyenne reculé de 2,2% en 2014. Si la baisse des prix se poursuit en Ile-de-France à un rythme régulier (-2% en 2014), elle s'accroît en province (-2,3% en un an).

Le point important à noter est que la fracture s'accroît entre d'une part la région parisienne et les grandes agglomérations les plus dynamiques, où les prix baissent moins en moyenne, et d'autre part les villes moyennes ou périphériques de province.

Dans des environnements économique, bancaire et de politique publique qui n'évolueront guère, la baisse des prix devrait se poursuivre à un rythme semblable en 2015. Corolaire, les transactions se contractent de 2,4% (700 000 contre 717 000 en 2013), et ce plus particulièrement pour les appartements, touchés par les nouvelles contraintes de la loi ALUR imposées aux ventes en copropriété.

Afin d'aider le secteur, le gouvernement a annoncé à l'automne un plan de relance basé principalement sur quatre axes : l'amélioration du prêt à taux zéro (PTZ) en allongeant la période de différé de remboursement du prêt, l'aménagement du dispositif fiscal Duflot, rebaptisé Pinel, le développement du logement intermédiaire, et la simplification des normes de construction.

Il était cependant en fin d'année encore un peu tôt pour percevoir les effets de ces mesures. Et ce plus particulièrement pour ce qui concerne l'abandon de la mise en place d'un encadrement des loyers, qui devrait être limité à titre expérimental à Paris.

Il est rappelé que dans une SCPI « fiscale » telle qu'ATOUT PIERRE HABITATION, l'investissement est effectué dans une optique de détention jusqu'au terme statutaire, et doit donc de ce fait intégrer les cycles immobiliers sur un horizon de long terme.

- Le marché locatif reste quant à lui globalement affaibli par la montée du chômage et les incertitudes liées à l'environnement économique. Localement, le niveau moyen des loyers s'en ressent, avec de très fortes disparités selon les régions. La baisse est ainsi perceptible dans un tiers des villes de plus de 100 000 habitants. Et dans un quart de ces villes, même si les loyers progressent, c'est en deçà du niveau de l'inflation.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dites loi ALUR, a été adoptée en mars 2014. Si quelques dispositions sont entrées en vigueur, plus d'une centaine de décrets étaient encore attendus en fin d'année pour appliquer le texte. C'est notamment le cas pour les modèles type de contrat de location et d'état des lieux ou des mesures concernant la copropriété.

Les deux mesures emblématiques ont été en revanche largement amoindries. L'encadrement des loyers ne s'appliquera finalement qu'à Paris et peut-être aussi à Lille, de surcroît à titre expérimental. Et la Garantie Universelle des Loyers (GUL), dispositif d'assurance contre les loyers impayés, a été supprimée au profit d'une caution solidaire de l'Etat pour les jeunes salariés et les situations précaires.

Parmi les principales dispositions d'ores et déjà applicables, il faut relever le délai de préavis réduit à un mois en zone tendue (Paris et 27 agglomérations), et le plafonnement des honoraires facturés par les agents immobiliers aux locataires. Toutefois, la plupart des agents immobiliers ayant maintenu leurs anciens taux pour la quote-part des honoraires à charge du propriétaire, ces nouvelles dispositions ne devraient pas engendrer d'augmentations substantielles d'honoraires à la charge de votre SCPI.





ÉDITORIAL ■

- L'année 2014 a marqué un record historique du montant de capitaux investis en SCPI. Avec un montant national de 3,43 milliards d'euros, la collecte brute des SCPI bondit de 15% par rapport à 2013, principalement grâce aux SCPI d'immobilier d'entreprise. Quant aux SCPI consacrées aux dispositifs fiscaux, elles connaissent également une progression de leur collecte nette à près de 200 millions d'euros (+ 10%) grâce aux SCPI Duflot, de Déficit foncier ou Malraux. Dynamisée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 10% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 32,92 milliards d'euros. Pour mémoire, cette capitalisation était de 11,5 milliards d'euros il y a 10 ans.
- Concernant ATOOUT PIERRE HABITATION :
 - Le patrimoine de votre SCPI a bien résisté à la tendance observée au niveau national. Les expertises de la fin de l'année 2014 font globalement ressortir une valorisation de 31,78 M€, en diminution contenue de 0,87% par rapport à l'année précédente, et supérieure de 5% au prix de revient des immeubles. Depuis 2008, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, son estimation hors droits est en progression de 13,46%.
 - 27 congés ont été réceptionnés sur l'exercice. Parallèlement, au regard des environnements économique et locatif qui affaiblissent la demande, 30 relocations ont été finalisées.
- A la clôture de l'exercice, le taux d'occupation financier s'établit à 91,83%, en légère progression par rapport au début d'exercice, et 11 logements sont vacants contre 14 en début d'année.
- Le revenu brut distribué depuis quatre exercices, 24,00 euros par part, a été conservé en 2014. Par ailleurs, à la clôture de l'exercice, le report à nouveau a été renforcé. Il représente une réserve de deux mois et demi de distribution courante qui permettra d'appréhender plus favorablement les distributions futures.
- Le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus versés. Pour l'année 2014, la déduction fiscale du dispositif « Robien » est de 23,75 euros par part à proratiser pour chaque associé en fonction de sa date de souscription.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER



CHIFFRES CLÉS ■ AU 31 DÉCEMBRE 2014

- Date de création : **4 novembre 2004**
- Terme statutaire : **22 novembre 2017**
- Valeur de réalisation : **32 201 072 €**
soit 949,44 € par part
- Revenu brut par part : **24,00 €**
- Nombre d'associés : **875**
- Nombre de parts : **33 916**
- Patrimoine : **125 logements**
- Date de location du dernier appartement : **28 novembre 2009**

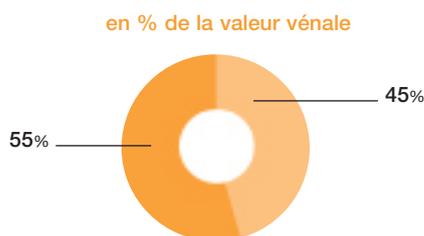
En euros	Global	Par part
Valeur comptable	30 696 885	905,09
Valeur vénale / expertise	31 780 000	937,02
Valeur de réalisation	32 201 072	949,44
Valeur de reconstitution	38 029 947	1 121,30

LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

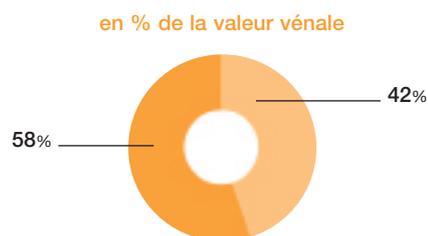
Répartition géographique du patrimoine

Au 31 décembre 2014, le patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION est composé de 115 appartements et 10 maisons, répartis en valeur vénale à 45% en région parisienne et 55% en province, et à 58% en zone A et 42% en zone B (zonage Robien).

Il totalise 9 255 m², localisés à 36% en région parisienne et 64% en province.



● Province	17 440 000 €
● Ile-de-France (hors Paris)	14 340 000 €
TOTAL	31 780 000 €



● Zone A dispositif « Robien »	18 340 000 €
● Zone B dispositif « Robien »	13 440 000 €
TOTAL	31 780 000 €



LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

L'emploi des fonds

En euros	Total au 31/12/2013	Durant l'année 2014	Total au 31/12/2014
Fonds collectés	33 916 000		33 916 000
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 3 164 233	-	- 3 164 233
- Achat d'immeubles	- 30 275 814	-	- 30 275 814
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	- 209 893	-	- 209 893
- Divers ⁽¹⁾	- 1 506	-	- 1 506
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	264 554	-	264 554

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

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 24 juin 2013, 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, 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	30 275 814		
Valeur comptable nette	30 275 814		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	31 780 000		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	30 275 814		
- Provisions pour grosses réparations	-		
- Autres éléments d'actifs	421 072	421 072	421 072
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		31 780 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			33 958 000
- Commission de souscription théorique			3 650 875
TOTAL GLOBAL	30 696 885	32 201 072	38 029 947
NOMBRE DE PARTS	33 916	33 916	33 916
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	905,09	949,44	1 121,30

La valeur de reconstitution à 1 121,30 euros est supérieure de 12% au prix de souscription de l'augmentation de capital initiale qui était fixé à 1 000 euros.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2014

	Prix de revient au 31/12/2014 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2014 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2014 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2013 en euros	Variation hors droits 2014/2013 en %
Ile-de-France (hors Paris)	12 464 299	14 340 000	15,05	15 315 000	14 410 000	- 0,49
Province	17 811 514	17 440 000	- 2,09	18 643 000	17 650 000	- 1,19
TOTAUX	30 275 814	31 780 000	4,97	33 958 000	32 060 000	- 0,87

Au 31 décembre 2014, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 5% et 12% à leur prix de revient.

Le patrimoine a globalement plutôt bien résisté à la consolidation observée au niveau national. Les expertises

font ressortir une valorisation hors droits à 31 780 000 euros, en recul limité de 0,87%.

Depuis 2008, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, son estimation hors droits est en progression de 13,46%.

La gestion immobilière

Au 31 décembre 2014, le taux d'occupation financier est en légère progression à 91,83% par rapport à la fin de l'exercice 2013 (91,44%). Le taux de rotation des locataires reste important (22%) mais en diminution sensible par rapport à l'exercice précédent (29%). 27 congés effectifs sur l'exercice ont été reçus et 30 logements ont été reloués, avec un taux d'encaissement des loyers qui a évolué favorablement à 98,03%. Au dernier jour de l'année, 11 appartements sont vacants contre 14 en début d'année.

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué durant l'année 2009. Au terme statutaire de la SCPI, en novembre 2017, les logements qui composent le patrimoine de la SCPI seront vendus graduellement, à l'expiration du délai d'engagement de location de neuf ans applicable.

Selon les chiffres de l'Observatoire Clameur, les loyers des nouveaux baux signés en 2014 ont progressé en moyenne de 1%, soit une progression légèrement supérieure à l'inflation (0,5%).

Les propriétaires bailleurs sont toujours confrontés à une demande locative affaiblie par la montée du chômage et les incertitudes liées à l'environnement économique.

Localement, le niveau moyen des loyers s'en ressent, avec de très fortes disparités selon les régions. Ainsi, une baisse des loyers est perceptible dans un petit tiers des villes de plus de 100 000 habitants, et dans 23% de ces villes, même si les loyers progressent, leur niveau demeure en deçà du niveau de l'inflation.

Sur une plus longue période, tous types de biens confondus, la progression des loyers moyens sur les dix dernières années est de 7,5%, à comparer à une inflation qui progresse de près du double (14,6%). Les loyers sur dix ans sont en recul de 7,1% en euros constant.

Toujours selon Clameur, outre une stagnation des loyers, voire une baisse, la durée de vacance entre deux locataires a tendance en moyenne à s'allonger. Alors que les exigences des candidats locataires se révèlent toujours plus importantes au fil des années, près de huit semaines sont désormais nécessaires en moyenne à un propriétaire pour conclure avec un nouvel occupant. Ce qui équivaudrait à une perte de l'ordre de 4% des loyers perçus.

Les propriétaires dont le bien se retrouve sur le marché locatif, sont donc obligés de limiter leurs prétentions et d'accepter de baisser le loyer si le locataire leur semble sérieux. Mais cela n'est généralement pas suffisant. Ils doivent également faire des efforts en engageant des travaux, notamment d'amélioration énergétique, d'équipement des cuisines ou de rafraîchissement des logements.

Le taux de « mobilité résidentielle », soit la proportion de logements remis en location, s'établit à 27% pour 2014. Toutefois, ce taux s'est accru depuis l'été 2014 pour atteindre 28,9% à la fin de l'année. Cet indicateur, qui se rapproche du niveau auquel le marché est jugé fluide (30%), pourrait être le signe d'un regain de dynamisme pour 2015 dans un environnement d'ajustements des loyers.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dites loi ALUR, a été adoptée en mars 2014. A la clôture de l'exercice, si quelques dispositions sont entrées en vigueur, plus d'une centaine de décrets étaient encore attendus pour appliquer le texte.

Parmi les principales dispositions d'ores et déjà applicables susceptibles d'avoir un impact sensible sur la gestion locative de votre SCPI, il faut relever le délai de préavis réduit à un mois dans les zones tendues (Paris et 27 agglomérations) et dans une liste de cas qui a été allongée, ainsi que l'encadrement des loyers à la relocation dans ces mêmes zones tendues. A contrario, le plafonnement des honoraires facturés par les agents immobiliers aux locataires ne devrait pas engendrer d'augmentations substantielles d'honoraires à la charge de votre SCPI.

Dans cette conjoncture, les valeurs de location du patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION sont restées globalement relativement stables, avec toutefois des baisses sur certains logements dans des marchés où la majorité des loyers proposés sont très incisifs.

Le taux de rotation des locataires d'ATOUT PIERRE HABITATION reste important sur l'exercice, à 22%, mais bien moindre qu'en 2013 (29%) et 2012 (28%). Toutefois, dans un contexte de demande locative affaiblie, la durée moyenne de vacance constatée entre deux locataires augmente à près de quatre mois contre trois en 2013.

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

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 facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles.

Le taux d'occupation financier s'établit en fin d'année à 91,83% et le taux d'occupation physique à 92,34% contre respectivement 91,44% et 89,01% au 31 décembre 2013.

Le taux d'encaissement des loyers de l'exercice évolue positivement à 98,03% contre 97,42% l'exercice précédent.

Pour ce qui concerne les congés, 27 ont été réceptionnés sur l'exercice 2014, soit 22% du patrimoine, dont près de la moitié sur les sites de Nancy (54) et Toulouse (31). L'autre moitié des congés se répartit sur les autres immeubles du patrimoine.

Parallèlement, 30 relocations ont été finalisées. Mais le rythme de commercialisation s'est ralenti, surtout au second semestre, avec des demandes locatives moins nombreuses que par le passé, voire quasi inexistantes sur certains secteurs.

Outre la révision de certaines valeurs locatives pour une meilleure attractivité, les mandats de recherche de locataires ont été ouverts à d'autres agents immobiliers.

Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont en effet effectuées par des agents immobiliers locaux. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par CILOGER.

Au 31 décembre 2014, le nombre d'appartements loués est de 114 sur 125, soit 91% du nombre de logements, contre 111 en début d'année. Sur 11 logements vacants que compte le patrimoine, 2 sont localisés sur le programme du Mans (72) et 4 sur celui de Toulouse (54). Tous les appartements sont loués sur les sites de Nancy (54), Bois d'Arcy (78) et Dourdan (91)

Les loyers facturés sur l'exercice 2014 s'établissent à 1 287 301 euros en contraction de 3,2% par rapport à l'exercice précédent.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2013 pour 129 355 euros, s'accroît au 31 décembre 2014 en valeur nette de 25 448 euros pour atteindre 143 226 euros.

Neuf dossiers locatifs sont en procédures judiciaires pour une créance globale de 132 654 euros.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, CILOGER étudie pour chaque nouveau dossier de locataire l'opportunité d'opter au dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés ». 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 2014, 34 baux en cours, représentant 26% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations versées s'élèvent à 11 664 euros, soit 0,90% des loyers facturés. Aucun sinistre n'a été déclaré durant l'exercice.

Plusieurs déclarations en dommage-ouvrage concernant le programme de Saint-Maur-des-Fossés (94) ont été effectuées en 2008 et 2013, consécutivement à l'apparition de fissures sur les escaliers d'accès aux maisons et sur leurs façades.

Devant le refus de prise en charge de la compagnie d'assurance et l'aggravation des désordres, CILOGER a engagé une procédure judiciaire en août 2014, visant à désigner un expert qui sera chargé d'identifier les responsabilités et d'évaluer le coût des travaux et préjudices.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION ■

Le résultat s'établit à 854 406 euros, soit 25,19 euros par part, en progression d'1,3%. En conséquence, un revenu brut de 24,00 euros, identique à celui des quatre années précédentes, a été mis en distribution au titre de l'exercice 2014.

Le report à nouveau a été conforté à hauteur de 4,61 euros par part, et représente près de deux mois et demi de distribution courante.

Le résultat de l'exercice s'établit à 854 406 euros, en progression d'1,3% par rapport à l'exercice précédent.

Le revenu brut trimestriel distribué par part a été maintenu à 5,70 euros, inchangé par rapport aux distributions trimestrielles de l'exercice 2013.

Cependant, compte tenu du résultat de l'année, le revenu distribué au titre du 4^{ème} trimestre a été majoré d'une distribution supplémentaire d'1,20 euro par part.

Au total, le revenu distribué en 2014, inchangé depuis cinq exercices, s'élève à 24,00 euros, à rapprocher d'un résultat par part de 25,19 euros.

Au 31 décembre 2014, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de

l'assemblée générale ordinaire, à 156 518 euros, soit 4,61 euros par part. Il a donc été conforté d'1,19 euro par part et constitue une réserve représentant près de deux mois et demi de distribution courante.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial, pour un associé présent au 1^{er} janvier 2014, est de 2,40%.

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

Le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus versés. Pour l'année 2014, la déduction fiscale du dispositif « Robien » est de 23,75 euros par part à proratiser pour chaque associé en fonction de sa date de souscription.

Pour les premiers associés ayant acheté des parts, en février 2005, la déduction d'impôt est de 23,75 euros par part à proratiser sur deux mois pour l'année 2014. Pour les derniers associés ayant acheté des parts, en décembre 2005, la déduction d'impôt est de 23,75 euros par part pour l'année 2014.

L'évolution du prix de la part

En euros

	Prix de souscription au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements (1)	Prix acquéreur moyen de l'année (2)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (3)	Taux de distribution sur prix de souscription en % (4)	Report à nouveau cumulé par part
2010	649,99	24,00	668,90	3,59%	2,40%	7,08
2011	721,00	24,00	668,90	3,59%	2,40%	5,14
2012	721,00	24,00	717,48	3,35%	2,40%	2,55
2013	717,48	24,00	684,24	3,51%	2,40%	3,42
2014	721,00	24,00	749,43	3,20%	2,40%	4,61

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

(2) Moyenne des prix de parts acquéreurs (prix d'exécution majorés des droits et frais) constatés sur le marché secondaire organisé pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

(4) Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix de souscription de l'augmentation de capital (1 000 euros/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 31/12/2010	Société fermée	33 916	30 524 400	33 916 000
Au 31/12/2011	Société fermée	33 916	30 524 400	33 916 000
Au 31/12/2012	Société fermée	33 916	30 524 400	33 916 000
Au 31/12/2013	Société fermée	33 916	30 524 400	33 916 000
Au 31/12/2014	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)
2010	30 524 400	0	33 916	869	-	721,00
2011	30 524 400	0	33 916	869	-	-
2012	30 524 400	0	33 916	872	-	717,48
2013	30 524 400	0	33 916	870	-	721,00
2014	30 524 400	0	33 916	875	-	749,62

(1) Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.

L'activité du marché secondaire

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé a été ouvert en 2014 selon une fréquence trimestrielle. Durant les quatre confrontations de l'année, 105 parts ont été échangées pour un montant total de 78 690 euros.

Dans une SCPI « fiscale », le marché secondaire reste très étroit, et le prix d'exécution ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine. Il résulte plutôt de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de

transmissibilité de l'avantage fiscal Robien consenti au premier acquéreur.

Le prix d'exécution fixé lors de la confrontation de décembre s'établit à 679,00 euros (soit un prix acheteur de 749,62 euros), et enregistre une décote substantielle (- 21%) par rapport à la valeur de réalisation de la société.

Au 31 décembre 2014, 20 parts sont présentes sur le carnet d'ordres en attente de vente, dont 10 depuis plus d'un an.

Par ailleurs, aucune part n'a été cédée de gré à gré durant l'exercice.

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
2010	39	0,11%	0	1 120
2011	0	0,00%	5	479
2012	23	0,07%	35	1 128
2013	114	0,34%	15	3 581
2014	105	0,31%	20	3 621

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



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

Etat du patrimoine au 31 décembre 2014

En euros

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	30 275 814	31 780 000	30 275 814	32 060 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	30 275 814	31 780 000	30 275 814	32 060 000
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	14 600	14 600	14 600	14 600
Créances				
Locataires et créances rattachées	152 642	152 642	161 436	161 436
Autres créances	887 208	887 208	1 254 817	1 254 817
Provisions pour dépréciation des créances	- 143 226	- 143 226	- 129 355	- 129 355
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	400 000	400 000	300 000	300 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	470 355	470 355	597 193	597 193
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 107 596	- 107 596	- 115 202	- 115 202
Dettes d'exploitation	- 1 252 912	- 1 252 912	- 1 702 839	- 1 702 839
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	421 072	421 072	380 650	380 650
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	30 696 885		30 656 464	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		32 201 072		32 440 650



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2014

En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2014	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2014
Capital				
Capital souscrit	30 524 400	-	-	30 524 400
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	3 391 600	-	-	3 391 600
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	- 3 375 633	-	-	- 3 375 633
Primes de fusion	-	-	-	-
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles				
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	86 637	29 460	-	116 097
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	854 406	854 406
Acomptes sur distribution	-	-	- 813 984	- 813 984
Résultat de l'exercice précédent	843 444	- 843 444	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 813 984	813 984	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	30 656 464	-	40 422	30 696 885

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2015



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

Compte de résultat au 31 décembre 2014

Produits

En euros	31/12/2014		31/12/2013	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Produits de l'activité immobilière		1 544 141		1 554 606
Produits de l'activité immobilière	1 442 818		1 478 525	
- Loyers	1 287 301		1 330 331	
- Charges facturées	155 517		148 193	
Produits des activités annexes	101 323		76 081	
Autres produits d'exploitation		13 956		29 767
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	13 956		23 200	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	-		6 567	
Produits financiers		2 442		2 404
Produits exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS	-	1 560 539	-	1 586 777
Résultat de l'exercice (Perte)	-		-	
TOTAL GÉNÉRAL	-	1 560 539	-	1 586 777

Charges

En euros	31/12/2014		31/12/2013	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Charges immobilières		462 843		467 342
- Charges ayant leur contrepartie en produits	155 517		148 193	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	89 704		102 083	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	217 622		217 065	
Charges d'exploitation		243 290		275 991
- Rémunération de la société de gestion	173 496		175 877	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	25 390		56 848	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	27 826		33 433	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	16 578		9 833	
Charges financières		-		-
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		706 133		743 333
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		854 406		843 444
TOTAL GÉNÉRAL		1 560 539		1 586 777



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du CRC du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI.

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 (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement CRC n° 2004-06, 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 par immeuble dans le tableau « Inventaire détaillé du patrimoine immobilier » de cette annexe et s'entend hors droits et hors frais.

Informations diverses

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.

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 3 061 euros sur l'exercice.

Engagements hors bilan : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 146 643 euros.

Variation de l'actif immobilisé

En euros

	Cumul brut au 31/12/2013	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2014
- Terrains et constructions	30 087 574	-	-	-	30 087 574
- Agencements et installations	188 240	-	-	-	188 240
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAL actif immobilisé	30 275 814	-	-	-	30 275 814



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Récapitulatif des placements immobiliers

En euros

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Habitations	30 275 814	31 780 000	30 275 814	32 060 000
TOTAL	30 275 814	31 780 000	30 275 814	32 060 000
Immobilisations en cours				
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	30 275 814	31 780 000	30 275 814	32 060 000

Liste des immobilisations au 31 décembre 2014

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 à venir au terme statutaire.

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.

Adresses	Localisation et Zonage Robien (1)	Type (2)	Surface m2 habitables	Nombre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2014	Prix de revient 2013
Saint-Maur-des-Fossés (94)										
1 bis, boulevard de Créteil	IDF - A	M	1 056	10	02/11/2005	30/10/2006	3 716 000	79 296	3 795 296	3 795 296
Toulouse (31)										
3, chemin du Dr Didier Dasque	PR - B	Ap	946	14	20/06/2006	19/11/2007	2 991 800	5 014	2 996 814	2 996 814
Divonne-les-Bains (01)										
328, rue de Lausanne	PR - A	Ap	1 291	12	16/12/2005	13/03/2008	4 480 644	82 712	4 923 356	4 923 356
La Garenne-Colombes (92)										
5-7, place de la Liberté	IDF - A	Ap	869	13	14/03/2006	18/03/2008	4 107 003		4 107 003	4 107 003
Nancy (54)										
2 bis, promenade Emile Chatelet	PR - B	Ap	1 498	19	21/06/2006	29/04/2008	3 838 000	9 280	3 847 280	3 847 280
Dourdan (91)										
2, rue Antoinette Bervas	IDF - B	Ap	808	13	05/12/2006	08/07/2008	2 480 000		2 480 000	2 480 000
Le Mans (72)										
9, rue Saint-Bertrand	PR - B	Ap	1 713	25	30/01/2007	19/02/2008	4 268 565		4 268 565	4 268 565
Bois-d'Arcy (78)										
5, allée Edwige Feuillère	IDF - A	Ap	599	11	13/07/2007	13/11/2008	2 082 000		2 082 000	2 082 000
Grasse (06)										
67, route de Cannes	PR - A	Ap	474	8	30/11/2007	28/03/2008	1 763 561	11 939	1 775 500	1 775 500
TOTAL			9 255	125			30 087 574	188 240	30 275 814	30 275 814

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

(2) Ap : Appartements - M : Maisons



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Détail des créances

En euros	Exercice 31/12/2014	Exercice 31/12/2013
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	14 600	14 600
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	152 642	161 436
- Créances fiscales	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	852 197	1 238 979
- Autres créances	35 011	15 838
TOTAL GÉNÉRAL	1 054 450	1 430 853

Détail des dettes

En euros	Exercice 31/12/2014	Exercice 31/12/2013
Dettes		
- Dettes financières	107 596	115 202
- Dettes fournisseurs	598 629	866 148
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	362 606	504 352
- Dettes aux associés	288 689	329 987
- Dettes fiscales	2 988	2 351
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 360 508	1 818 041

Variation des provisions

En euros	Cumul brut au 31/12/2013	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2014
- Dépréciation des créances	129 355	27 826	2 378	11 578	143 226
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	-	-	-	-	-

Ventilation charges immobilières non récupérables

En euros	2014	2013
- Impôts et taxes non récupérables	110 907	107 890
- Solde de charges de redditions (1)	6 480	38 305
- Charges sur locaux vacants	13 752	11 719
- Charges non récupérables (2)	86 483	59 151
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	217 622	217 065

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 101 323 euros pour l'année 2014.

(2) A compter de l'exercice 2014 le poste intègre les Honoraires de commercialisation pour 17 077 euros et l'Assurance Garantie locative pour 11 664 euros.

Ventilation charges immobilières récupérables

En euros	2014	2013
- Impôts et taxes diverses	24 777	25 412
- Charges immobilières refacturables	129 166	121 388
- Autres charges refacturables	1 574	1 393
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	155 517	148 193

Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation

En euros	2014	2013
- Honoraires Commissaires aux comptes	11 934	11 546
- Honoraires Experts immobiliers	4 048	4 341
- Honoraires de commercialisation	-	23 795
- Assurance garantie locative	-	11 873
- Cotisation AMF	1 500	1 500
- Autres frais	7 908	3 793
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	25 390	56 848



LES AUTRES INFORMATIONS ■

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

En euros

	2010		2011		2012		2013		2014	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
Produits										
- Recettes locatives brutes	37,54	99,34%	36,41	97,53%	37,76	99,41%	41,47	99,37%	40,94	99,82%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,11	0,29%	0,28	0,75%	0,22	0,59%	0,07	0,17%	0,07	0,18%
- Produits divers	0,14	0,37%	0,64	1,72%	0,00	0,00%	0,19	0,46%	0,00	0,00%
TOTAL DES PRODUITS	37,79	100,00%	37,34	100,00%	37,98	100,00%	41,73	100,00%	41,02	100,00%
Charges										
- Commission de gestion	4,94	13,07%	4,78	12,79%	4,98	13,12%	5,19	12,43%	5,12	12,47%
- Autres frais de gestion	1,31	3,47%	1,71	4,59%	1,93	5,08%	1,97	4,71%	1,24	3,02%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,63	1,67%	1,62	4,34%	2,60	6,85%	3,01	7,21%	2,64	6,45%
- Charges locatives non récupérées	3,81	10,09%	6,01	16,09%	6,08	16,00%	6,40	15,34%	6,42	15,64%
- Charges financières nettes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sous-total charges externes	10,70	28,31%	14,12	37,81%	15,59	41,05%	16,56	39,69%	15,41	37,58%
- 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 provisions nettes	2,81	7,44%	1,17	3,13%	0,97	2,56%	0,30	0,72%	0,41	1,00%
Sous-total charges internes	2,81	7,44%	1,17	3,13%	0,97	2,56%	0,30	0,72%	0,41	1,00%
TOTAL DES CHARGES	13,51	35,74%	15,28	40,93%	16,56	43,61%	16,86	40,41%	15,82	38,58%
RÉSULTAT	24,28	64,26%	22,05	59,07%	21,42	56,39%	24,87	59,59%	25,19	61,42%
- Variation report à nouveau	0,28	0,75%	- 1,95	- 5,21%	- 2,58	- 6,80%	0,87	2,08%	1,19	2,91%
- Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux	24,00	63,51%	24,00	64,28%	24,00	63,19%	24,00	57,51%	24,00	58,52%
- Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux	23,97	63,43%	23,93	64,09%	23,91	62,96%	23,97	57,44%	23,97	58,44%



ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER ■

La gérance de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société CILOGER 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, CILOGER établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de CILOGER. 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 (contrôles permanents, périodiques, gestion des risques et des conflits d'intérêts, lutte anti-blanchiment et 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 globale 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 ponctuellement au Directoire et à chaque Conseil de surveillance de CILOGER.

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)**, peut être pris en charge par une entité extérieure à la société, ou éventuellement par les actionnaires de CILOGER.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur à l'occasion de cette assemblée générale de vous présenter notre rapport annuel conformément aux statuts d'ATOUT PIERRE HABITATION.

Votre Conseil de surveillance, s'est réuni en mars et novembre 2014 afin de suivre l'évolution de la situation locative et financière de notre société.

Nous avons également pu examiner les comptes annuels et le résultat des expertises immobilières.

L'assemblée générale de juin 2014 a nommé comme membre du Conseil de surveillance :

- Madame Dominique BLANC-BERT,
- Madame Hélène KARSENTY,
- Monsieur Cyril SCIORTINO,
- Monsieur Daniel DALLEST,
- Monsieur Jean-luc BRONSART,
- Monsieur Thierry MERIC,
- Monsieur Jean-Pierre SOBREDO-VECIN,
- Monsieur Patrick KONTZ.

Le conseil lors de sa première réunion a nommé Monsieur Patrick KONTZ comme Président et Monsieur Daniel DALLEST comme Vice-président.

Les chiffres significatifs de la SCPI sont :

- valeur vénale par part du patrimoine : 937,02 euros contre 945,28 euros fin 2013,
- valeur de réalisation par part : 949,44 euros contre 956,50 euros fin 2013,
- résultat par part : 25,19 euros contre 24,87 euros en 2013,
- distribution : 24,00 euros contre 24,00 euros en 2013,
- report à nouveau : il passe à 4,61 euros contre 3,42 euros fin 2013,
- taux moyen annuel d'occupation financier : 90,50% contre 93,70% en 2013,
- les contentieux : provision totale de 143 226 euros,
- taux de rotation des locataires : 22% contre 29% en 2013.

D'une manière générale, certains loyers lors de nouvelles locations doivent être revus à la baisse.

La loi ALUR du 24 mars 2014 sur le plafonnement des honoraires devait être appliquée à partir du 15 septembre 2014. Il conviendra d'attendre l'application de cette loi sur une année complète pour en mesurer les conséquences sur une éventuelle augmentation des charges payées par les propriétaires.

La SCPI créée en novembre 2004 a vu son dernier appartement loué le 28 novembre 2009.

Il en résulte que les porteurs de parts, pour éviter la réintégration de l'avantage fiscal qui leur a été consentie, doivent conserver leurs parts jusqu'au 28 novembre 2018 ce qui n'empêchera pas la vente avant cette date des appartements ayant été loués 9 ans.

Cette disposition fera l'objet de débat entre votre Conseil de surveillance et la société de gestion.

Quelques parts ont été échangées au cours de l'année 2014, à un prix décoté par rapport à la valeur vénale, le nouvel acquéreur ne bénéficiant pas de l'avantage fiscal. Nous recommandons aux associés de garder leurs parts, sauf impératif majeur, jusqu'à la fin de la liquidation de la SCPI.

Concernant le vote des résolutions, si vous ne votez pas directement, deux options s'offrent à vous :

- vous pouvez donner procuration à la société de gestion en cochant la case « Je donne procuration au Président de l'assemblée générale ».
- ou vous pouvez donner procuration à un associé en cochant la case « je donne procuration à... » et indiquer le nom d'un associé à l'assemblée générale.

A ce sujet, nous vous informons que Patrick KONTZ, Président du Conseil de surveillance, sera présent à cette assemblée.

Le Conseil de surveillance, lors de sa dernière réunion a pris connaissance des résolutions qui vous sont présentées et en a débattu. Nous n'avons pas d'observation à faire et vous recommandons de voter favorablement à toutes les résolutions.

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



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

Le Rapport sur les comptes annuels

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier ATOUT PIERRE HABITATION, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 24 juin 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques.

Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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 à la fin de cet exercice.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Neuilly-sur-Seine, le 3 avril 2015

Le Commissaire aux Comptes
DELOITTE & ASSOCIÉS
Laure SILVESTRE-SIAZ



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

Le 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

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée 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 et 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.

Convention conclue avec la société CILOGER

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- une commission de gestion de 10% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2014, cette commission s'élève à 173 496 euros ;
- une commission de souscription de 8% hors taxes du prix d'émission des parts. Aucune commission n'a été comptabilisée à ce titre au cours de l'exercice 2014.

Neuilly-sur-Seine, le 3 avril 2015

Le Commissaire aux Comptes
DELOITTE & ASSOCIÉS
Laure SILVESTRE-SIAZ



LES RÉOLUTIONS ■

Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 2 juin 2015

Première résolution

Après avoir entendu le rapport de la société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée générale approuve les comptes de l'exercice 2014 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion CILOGER.

Deuxième résolution

L'Assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

Troisième résolution

L'Assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2014 à :

- valeur comptable : 30 696 885 euros, soit 905,09 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 32 201 072 euros, soit 949,44 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 38 029 947 euros, soit 1 121,30 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 854 405,50 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 116 096,71 euros, forme un revenu distribuable de 970 502,21 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 813 984,00 euros,
- au report à nouveau, une somme de 156 518,21 euros.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et, de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.





ATOUT PIERRE H A B I T A T I O N

Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 30 524 400 euros

Siège social :
43/47, avenue de la Grande Armée
75116 PARIS
479.535.247 RCS PARIS

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

CILOGER



Société de gestion de portefeuille

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Siège social et bureaux :
43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS - Tél. : 01 56 88 91 92
www.ciloger.fr

