



ATOUT PIERRE  
HABITATION

RAPPORT ANNUEL  
2015

CILOGER  
■

SCPI DE LOGEMENTS DE TYPE « ROBIEN »



# 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** :  
Madame Elisabeth SABBAH  
Monsieur François BOISSEAU  
Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA  
Monsieur Vincent PENIN  
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT  
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 19  
Le rapport spécial page 20

### LES RÉOLUTIONS

page 21





## 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 2015.

- Le volume des ventes de logements anciens s'est fortement repris en 2015 et plus particulièrement au second semestre, avec près de 800 000 logements vendus durant l'année. Soit une progression de l'ordre de 15% par rapport à 2014, et un chiffre qui se rapproche du record de 821 000 atteint en 2006.

Le niveau historiquement bas des taux d'intérêt qui perdure, en moyenne 2,2% au 4<sup>ème</sup> trimestre pour un emprunt sur 20 ans, a procuré un surcroît de pouvoir d'achat de l'ordre de 14% qui a largement contribué à soutenir le marché. De fait, les acheteurs ont cessé d'anticiper des baisses de prix et semblent ne plus être enclins à attendre pour réaliser un projet d'achat, et ce en dépit du niveau élevé du chômage qui pourrait constituer un frein.

Quant au prix des appartements, même si un frémissement de retournement de tendance a été enregistré au second semestre 2015, ils ont continué leur consolidation sur l'année : - 0,8% en France, - 0,6% en province et - 1% en Ile-de-France. Concernant cette dernière région, si à Paris les prix des appartements sont en légère progression (+ 0,4%), la baisse des prix est légèrement plus accentuée en grande couronne (- 2,4%) qu'en petite couronne (- 2%).

Toutefois, des disparités géographiques subsistent, et si la région parisienne et les grandes villes sont en règle générale plus résistantes, la baisse des prix n'est probablement pas achevée dans les zones plus rurales.

Pour 2016, l'activité devrait continuer à être soutenue notamment par les taux de crédits faibles, entraînant une motivation des demandes d'achat. Toutefois, bémol de taille, le contexte économique et social reste incertain. Il influe sur la confiance des ménages et rend persistantes les fragilités du marché.

Ainsi, les prévisions d'évolutions des prix divergent selon les spécialistes, notamment sur l'Ile-de-France, certains anticipant une hausse de 3% et d'autres une poursuite modérée de la baisse de 0,8%.

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.

- Si l'activité locative est repartie en 2015, les loyers de marché ont a contrario d'une manière générale fortement baissé, pour s'adapter à une demande dont le pouvoir d'achat s'est détérioré et pour sécuriser la location des logements. Cette contraction, d'une ampleur inédite depuis 1998, touche plus particulièrement les petites surfaces (studios et deux pièces).

De plus, la vacance locative continue en moyenne à s'accroître, notamment en raison de l'application de la réduction du délai de préavis à un mois, contre trois mois auparavant, dans les communes de plus de 50 000 habitants répertoriées dans 28 agglomérations hexagonales.

Dans ce contexte, la concurrence entre logements récents et anciens s'exacerbe, et la relocation des logements, tant commercialement qu'administrativement, est plus complexe. Les logements doivent ainsi systématiquement être remis sur le marché en bon état afin d'accélérer leur relocation.





## ÉDITORIAL ■

- Dans un environnement marqué par la baisse sensible des rendements obligataires et la volatilité élevée des cours de bourse, les SCPI font figure de valeur refuge. L'année 2015 marque ainsi un nouveau record historique du montant de capitaux investis en SCPI. Avec un montant national de 4,97 Mds€, la collecte brute des SCPI bondit de 46% par rapport à 2014. Jamais depuis la création des SCPI, il y a 40 ans, la collecte n'avait atteint un tel montant.

Cette progression de la collecte concerne essentiellement les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 4,85%, remarquable dans le contexte économique. Elles enregistrent un montant de collecte nette de 4,06 Mds€ (+ 49% par rapport à 2014).

Quant aux SCPI consacrées aux dispositifs fiscaux, elles connaissent également une progression de leur collecte nette à 215 M€ (+ 9%) grâce aux SCPI Pinel, de Déficit foncier et dans une moindre mesure Malraux.

Dynamisée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 15% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 37,9 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 15 Mds€ il y a 10 ans.

- Concernant ATOUT PIERRE HABITATION :

- Le patrimoine de votre SCPI, mutualisé géographiquement sur 4 sites en Ile-de-France et 5 en province, a suivi la tendance observée au niveau national. Les expertises de la fin de l'année 2015 font globalement ressortir une valorisation de 31,16 M€, en diminution de 1,95% par rapport à l'année précédente, et supérieure de 3% au prix de revient des immeubles. Depuis la fin de l'année 2008, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, son estimation hors droits est en progression de 11,25%.

- En 2015, une baisse généralisée des loyers s'installe dans le paysage immobilier hexagonal. Tendance également nationale, le taux de rotation des locataires s'accroît. Ainsi, pour ATOUT PIERRE HABITATION, il est en forte augmentation par rapport à 2014, et s'établit à 38%. Si 47 congés ont été réceptionnés durant l'année 2015, 46 logements ont été reloués. Au dernier jour de l'année, 10 appartements restent à louer contre 11 en début d'année.

- A la clôture de l'exercice, le taux d'occupation financier s'établit à 93,59%, en progression par rapport au début d'exercice (91,83%). Calculé sur l'ensemble de l'année 2015, ce taux s'établit à 91,70% contre 90,50% en 2014.

- Affecté par les travaux de remise en état préalables aux relocations (à hauteur de 3,46 € par part) et une rotation accrue des locataires, le résultat s'établit à 636 509 €, soit 18,77 € par part, en contraction de 26%. En conséquence, un revenu brut de 22,35 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2015. Le report à nouveau (réserves), sollicité à hauteur de 3,58 € par part, représente 0,6 mois de distribution courante.

- L'année 2014 était la dernière année pour laquelle il était possible de bénéficier d'un amortissement fiscal lié à la souscription de parts d'ATOUT PIERRE HABITATION. Vous devez conserver vos parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit à compter du 28 novembre 2009, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire de CILOGER



## CHIFFRES CLÉS ■ AU 31 DÉCEMBRE 2015

- Date de création : **4 novembre 2004**
- Terme statutaire : **22 novembre 2017**
- Valeur de réalisation : **31 459 558 €**  
**soit 927,57 € par part**
- Revenu brut par part : **22,35 €**
- Nombre d'associés : **873**
- Nombre de parts : **33 916**
- Patrimoine : **125 logements**
- Date de location  
du dernier appartement : **28 novembre 2009**

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	30 575 372	901,50
Valeur vénale / expertise	31 160 000	918,74
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>31 459 558</b>	<b>927,57</b>
Valeur de reconstitution	37 179 821	1 096,23

## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

### Répartition géographique du patrimoine

Au 31 décembre 2015, 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 9 226 m<sup>2</sup>, localisés à 36% en région parisienne et 64% en province.





## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

### L'emploi des fonds En euros

	Total au 31/12/2014	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
<b>Fonds collectés</b>	<b>33 916 000</b>	-	<b>33 916 000</b>
+ 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 <sup>(1)</sup>	- 1 506	-	- 1 506
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>264 554</b>	-	<b>264 554</b>

(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 (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).

	31/12/2015		
	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
<b>Coût historique des terrains et des constructions locatives</b>	<b>30 275 814</b>		
<b>Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)</b>	<b>31 160 000</b>		
En euros			
- Valeur nette comptable des immeubles	30 275 814		
- Provisions pour grosses réparations	-		
- Autres éléments d'actifs	299 558	299 558	299 558
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		31 160 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			33 311 000
- Commission de souscription théorique			3 569 263
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>30 575 372</b>	<b>31 459 558</b>	<b>37 179 821</b>
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>33 916</b>	<b>33 916</b>	<b>33 916</b>
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>901,50</b>	<b>927,57</b>	<b>1 096,23</b>

La valeur de reconstitution à 1 096,23 € est supérieure de 9,6% 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 2015

	Prix de revient au 31/12/2015 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2015 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2015 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2014 en euros	Variation hors droits 2015/2014 en %
Ile-de-France (hors Paris)	12 464 299	14 080 000	12,96	15 052 000	14 340 000	- 1,81
Province	17 811 514	17 080 000	- 4,11	18 259 000	17 440 000	- 2,06
<b>TOTAUX</b>	<b>30 275 814</b>	<b>31 160 000</b>	<b>2,92</b>	<b>33 311 000</b>	<b>31 780 000</b>	<b>- 1,95</b>

Au 31 décembre 2015, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 3% et 10% à leur prix de revient.

Le patrimoine a suivi la tendance observée au niveau national. Les expertises font ressortir une valorisation

hors droits à 31 160 000 €, en recul de 1,95%.

Depuis la fin de l'année 2008, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, son estimation hors droits est en progression de 11,25%.

### La gestion immobilière

**En 2015, une baisse généralisée des loyers s'installe dans le paysage immobilier hexagonal. Tendance également nationale, le taux de rotation des locataires s'accroît. Ainsi, pour ATOUT PIERRE HABITATION, il est en forte augmentation par rapport à 2014, et s'établit à 38%. Si 47 congés ont été réceptionnés durant l'année 2015, 46 logements ont été reloués. Au dernier jour de l'année, 10 appartements restent à louer contre 11 en début d'année.**

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué durant l'année 2009. 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.

Fait marquant de l'année, la mobilité des locataires s'est nettement accentuée en France. Près d'un locataire sur trois a déménagé durant l'année, soit un bond de 10% sur un an, note l'observatoire « Clameur ». Les raisons sont multiples : l'amélioration du moral des Français, une démographie dynamique et une reprise économique qui se dessine.

Le phénomène a impacté la plupart des régions de l'Hexagone. Seule exception l'Ile-de-France (- 0,3%), qui souffre d'un déficit de logements locatifs n'incitant guère les locataires à déménager.

Parallèlement, les bailleurs ont consenti des diminutions de loyers pour sécuriser la location de leurs biens et limiter le risque d'impayés. Ainsi, les loyers ont baissé notablement de 1,1% de janvier à décembre 2015, après des hausses annuelles atteignant 4% de 1998 à 2006.

Les loyers de marché continuent de s'effriter depuis plusieurs années, ce qui n'avait pas été observé depuis 1998. Cette baisse de loyers s'explique avant tout par la crise économique, et la progression du chômage qui a dégradé le pouvoir d'achat de nombreux candidats à la location.

Ce sont surtout les petites surfaces qui ont été les plus touchées. Les studios ont ainsi vu leur loyer baisser de 2,7% et les deux pièces de 1,3% depuis le début de l'année.

Ce mouvement a impacté une grande partie du territoire. Selon Clameur, dans 85% des villes comptant plus de 148 000 habitants, les loyers ont accusé une baisse en 2015, comme par exemple à Marseille (- 5,2%) ou Lyon (- 3,6%).

Cette baisse généralisée des loyers qui semble s'installer dans le paysage immobilier n'est pas sans conséquence sur l'état du parc locatif. Faute de pouvoir augmenter les loyers, les bailleurs ne sont pas enclins à rénover leur logement. Pour preuve : seuls 16% des logements ont fait l'objet de travaux d'amélioration et d'entretien en 2015, un chiffre en baisse perpétuelle depuis les années 2008-2009 où plus d'un logement loué sur trois avait été rénové à l'époque. Le parc locatif continuera donc à se dégrader augmentant ainsi la vacance locative, les locataires étant de plus en plus exigeants sur l'état du logement qui leur est proposé.





## LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Dans ce contexte, la concurrence entre logements récents et anciens s'exacerbe, et la relocation des logements, tant commercialement qu'administrativement, est plus complexe. Les logements doivent ainsi systématiquement être remis sur le marché en bon état afin d'accélérer leur relocation.

Ainsi, durant l'année 2015, ce sont 197 608 € qui ont été comptabilisés en charges d'entretien par ATOOUT PIERRE HABITATION, dont 117 214 € (3,46 € par part) pour la réfection de 18 logements, à plus de 50% pour 8 appartements sur les sites de Saint-Maur-des-Fossés (94), Dourdan (91) et Le Mans (72).

A l'instar de ce qui est observé au niveau national, le taux de rotation des locataires d'ATOOUT PIERRE HABITATION augmente fortement par rapport à l'exercice précédent : 38% contre 22%.

Parallèlement, la durée moyenne de vacance entre deux locataires a tendance à s'accroître, de l'ordre de quatre mois et demi contre près de quatre mois en 2014.

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 physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine.

Au 31 décembre 2015, le taux d'occupation financier s'établit à 93,59%, en augmentation par rapport au début de l'année (91,83%). Calculé sur l'ensemble de l'année 2015, ce taux s'établit à 91,70% contre 90,50% en 2014. Le taux d'occupation physique reste quant à lui stable, et passe de 92,34% à 92,13% entre le début et la fin de l'exercice.

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est de 95,84% (98,03% en 2014).

Pour ce qui concerne les congés, 47 ont été réceptionnés sur l'exercice 2015, concentrés à 70% sur les sites de Nancy (54), Le Mans (72), Toulouse (31) et La Garenne-Colombes (92).

Parallèlement, 46 relocations ont été finalisées. Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont effectuées par des agents immobiliers locaux. Des actions commerciales (honoraires locataires offerts, honoraires incitatifs aux commercialisateurs, ...), et l'ouverture de mandats de recherche de locataires à de nouveaux agents peuvent être opérées sur certains sites afin de dynamiser la demande. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par CILOGER.

Au 31 décembre 2015, le nombre d'appartements loués est de 115 sur 125, soit 92% du nombre de logements, contre 114 en début d'année. Les 10 logements vacants (592 m<sup>2</sup>) que compte le patrimoine sont pour moitié localisés sur le programme de Nancy. Tous les appartements sont loués sur les sites de Saint-Maur-des-Fossés (94), Divonne-les-Bains (01), Toulouse (31), Grasse (06) et La Garenne-Colombes (92).

Les loyers facturés sur l'exercice 2015 s'établissent à 1 269 849 €, en contraction de 1,4% par rapport à l'exercice précédent.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2014 pour 143 226 €, s'accroît au 31 décembre 2015 en valeur nette de 4 697 € pour atteindre 147 923 €.

Treize dossiers locatifs sont en procédures judiciaires pour une créance globale de 125 480 €.

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 2015, 36 baux en cours, représentant 26% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations versées s'élèvent à 10 654 €, soit 0,84% de l'ensemble des loyers facturés. Cinq dossiers ont été déclarés durant l'année (impayés, dégradations locatives ou préavis réduits) pour un montant total de 8 979 €.

Une déclaration en dommage-ouvrage concernant le programme de Saint-Maur-des-Fossés (94) a été effectuée en 2008, consécutivement à l'apparition de fissures sur les escaliers d'accès aux maisons et sur les enduits des façades.

Les désordres s'étant aggravés, CILOGER a, dans le cadre d'une procédure judiciaire, obtenu en janvier 2015 la désignation d'un expert judiciaire chargé d'établir un rapport pour l'ensemble de la procédure dommage-ouvrage, et d'évaluer les travaux et préjudices subis. Ce rapport devrait être rendu à la fin du premier semestre 2016. En parallèle, s'il y a un intérêt pour la SCPI, CILOGER étudie une solution amiable avec le promoteur, solution qui devra être impérativement validée par un bureau d'étude.



## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION ■

**Affecté par les travaux de remise en état préalables aux relocations et une rotation accrue des locataires, le résultat s'établit à 636 509 €, soit 18,77 € par part, en contraction de 26%. En conséquence, un revenu brut de 22,35 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2015. Le report à nouveau (réserves), sollicité à hauteur de 3,58 € par part, représente 0,6 mois de distribution courante.**

Le résultat de l'exercice s'établit à 636 509 €, en contraction de 26% par rapport à l'exercice précédent, impacté par les loyers orientés à la baisse, la mobilité accrue des locataires qui allonge les périodes de vacance, et les travaux de remise en état plus importants.

Ainsi, les loyers facturés ont régressé de 1,4%, et l'exercice a supporté des travaux de remises en état préalables aux relocations qui représentent 117 214 € soit 3,46 € par part.

En conséquence, pour l'exercice 2015, le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été abaissé à 1,75 € pour le dernier trimestre, contre 1,90 € précédemment. Au total, le revenu distribué en 2015, s'élève à 22,35 €.

Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 18,77 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 3,58 € par part (16% du montant distribué).

Au 31 décembre 2015, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 35 005 €, soit 1,03 € par part. Il représente une réserve de 0,6 mois de distribution courante.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial, pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2015, est de 2,24%.

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

L'année 2014 était la dernière année pour laquelle il était possible de bénéficier d'un amortissement fiscal lié à la souscription de parts d'ATOUT PIERRE HABITATION.

### L'évolution du prix de la part En euros

	Prix de souscription au 1 <sup>er</sup> 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
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
2015	749,62	22,35	751,87	2,97%	2,24%	1,03

(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 31/12/2011	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
<b>Au 31/12/2015</b>	<b>Société fermée</b>	<b>33 916</b>	<b>30 524 400</b>	<b>33 916 000</b>

### L'évolution du capital En euros

Date de création : 4 novembre 2004 - Capital initial : 760 500 euros - Nominal de la part : 900,00 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)
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
<b>2015</b>	<b>30 524 400</b>	<b>0</b>	<b>33 916</b>	<b>873</b>	<b>-</b>	<b>722,01</b>

(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 2015 selon une fréquence trimestrielle. Durant les quatre confrontations de l'année, 45 parts ont été échangées pour un montant total de 33 834 €.

Il est rappelé que les associés doivent conserver leurs parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit à compter du 28 novembre 2009, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

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.

Lors des 4 confrontations trimestrielles de l'exercice, 45 parts ont été échangées pour un montant total de 33 834 €. Le prix d'exécution fixé lors de la confrontation de décembre s'établit à 653,99 € (soit un prix acheteur de 722,01 €), et enregistre une décote substantielle (- 22%) par rapport à la valeur de réalisation de la société.

Au 31 décembre 2015, 2 parts sont présentes sur le carnet d'ordres en attente de vente.

Par ailleurs, durant l'exercice, aucune part n'a été cédée de gré à gré, c'est-à-dire sans l'intervention de la société de gestion.

### L'évolution des conditions de cessions En euros

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
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
<b>2015</b>	<b>45</b>	<b>0,13%</b>	<b>2</b>	<b>1 476</b>

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



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

## LES COMPTES

Etat du patrimoine au 31 décembre 2015 En euros

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	30 275 814	31 160 000	30 275 814	31 780 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>30 275 814</b>	<b>31 160 000</b>	<b>30 275 814</b>	<b>31 780 000</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	11 831	11 831	14 600	14 600
<b>Créances</b>				
Locataires et créances rattachées	161 171	161 171	152 642	152 642
Autres créances	959 980	959 980	887 208	887 208
Provisions pour dépréciation des créances	- 147 923	- 147 923	- 143 226	- 143 226
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Titres de créances négociables	-	-	400 000	400 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	690 720	690 720	470 355	470 355
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 111 495	- 111 495	- 107 596	- 107 596
Dettes d'exploitation	- 1 264 724	- 1 264 724	- 1 252 912	- 1 252 912
Dettes diverses	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>299 558</b>	<b>299 558</b>	<b>421 072</b>	<b>421 072</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>30 575 372</b>		<b>30 696 885</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>31 459 558</b>		<b>32 201 072</b>



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

## LES COMPTES

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2015 En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2015	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	30 524 400	-	-	30 524 400
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
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	-	-	-	-
<b>Ecart d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>				
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	116 097	40 422	-	156 518
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	-	-	636 509	636 509
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 758 023	- 758 023
Résultat de l'exercice précédent	854 406	- 854 406	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 813 984	813 984	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>30 696 885</b>	<b>-</b>	<b>- 121 514</b>	<b>30 575 372</b>

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2016



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

## LES COMPTES

Compte de résultat au 31 décembre 2015 En euros

### Produits

	31/12/2015		31/12/2014	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		<b>1 448 998</b>		<b>1 544 141</b>
Produits de l'activité immobilière	1 421 649		1 442 818	
- Loyers	1 269 849		1 287 301	
- Charges facturées	151 800		155 517	
Produits des activités annexes	27 349		101 323	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>9 062</b>		<b>13 956</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	9 062		13 956	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	-		-	
<b>Produits financiers</b>		<b>1 197</b>		<b>2 442</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>1 459 257</b>		<b>1 560 539</b>
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>1 459 257</b>		<b>1 560 539</b>

### Charges

	31/12/2015		31/12/2014	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>Charges immobilières</b>		<b>587 110</b>		<b>462 843</b>
- Charges ayant leur contrepartie en produits	151 800		155 517	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	197 608		89 704	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	237 701		217 622	
<b>Charges d'exploitation</b>		<b>235 638</b>		<b>243 290</b>
- Rémunération de la société de gestion	169 580		173 496	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	47 299		25 390	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	13 759		27 826	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	5 000		16 578	
<b>Charges financières</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>822 747</b>		<b>706 133</b>
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		636 509		854 406
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>1 459 257</b>		<b>1 560 539</b>



## 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.

### 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 4 279 euros sur l'exercice.

**Engagements hors bilan** : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 146 693 euros.

### Variation de l'actif immobilisé En euros

	Cumul brut au 31/12/2014	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2015
- Terrains et constructions	30 087 574	-	-	-	30 087 574
- Agencements et installations	188 240	-	-	-	188 240
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
<b>TOTAL actif immobilisé</b>	<b>30 275 814</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30 275 814</b>



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### Récapitulatif des placements immobiliers En euros

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
- Habitations	30 275 814	31 160 000	30 275 814	31 780 000
<b>TOTAL</b>	<b>30 275 814</b>	<b>31 160 000</b>	<b>30 275 814</b>	<b>31 780 000</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
- Habitations	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>30 275 814</b>	<b>31 160 000</b>	<b>30 275 814</b>	<b>31 780 000</b>

### Liste des immobilisations au 31 décembre 2015

*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 2015	Prix de revient 2014
<b>Saint-Maur-des-Fossés (94)</b>										
1 bis, boulevard de Créteil	IDF - A	M	1 028	10	02/11/2005	30/10/2006	3 716 000	79 296	3 795 296	3 795 296
<b>Toulouse (31)</b>										
3, chemin du Dr Didier Dasque	PR - B	Ap	946	14	22/06/2006	19/11/2007	2 991 800	5 014	2 996 814	2 996 814
<b>Divonne-les-Bains (01)</b>										
328, rue de Lausanne	PR - A	Ap	1 291	12	16/12/2005	13/03/2008	4 840 644	82 712	4 923 356	4 923 356
<b>La Garenne-Colombes (92)</b>										
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
<b>Nancy (54)</b>										
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
<b>Dourdan (91)</b>										
2, rue Antoinette Bervas	IDF - B	Ap	808	13	05/12/2006	08/07/2008	2 480 000		2 480 000	2 480 000
<b>Le Mans (72)</b>										
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
<b>Bois-d'Arcy (78)</b>										
5, allée Edwige Feuillère	IDF - A	Ap	599	11	13/07/2007	13/11/2008	2 082 000		2 082 000	2 082 000
<b>Grasse (06)</b>										
67, route de Cannes	PR - A	Ap	474	8	29/11/2007	28/03/2008	1 763 561	11 939	1 775 500	1 775 500
<b>TOTAL</b>			<b>9 226</b>	<b>125</b>			<b>30 087 574</b>	<b>188 240</b>	<b>30 275 814</b>	<b>30 275 814</b>

(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 31/12/2015	Exercice 31/12/2014
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>		
- Fonds de roulement sur charges	11 831	14 600
- Autres créances	-	-
<b>Créances de l'actif circulant</b>		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	161 171	152 642
- Créances fiscales	3 596	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	944 728	852 197
- Autres créances	11 655	35 011
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 132 981</b>	<b>1 054 450</b>

### Détail des dettes En euros

	Exercice 31/12/2015	Exercice 31/12/2014
<b>Dettes</b>		
- Dettes financières	111 495	107 596
- Dettes fournisseurs	684 516	598 629
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	368 841	362 606
- Dettes aux associés	210 878	288 689
- Dettes fiscales	489	2 988
- Autres dettes diverses	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 376 219</b>	<b>1 360 508</b>

### Variation des provisions En euros

	Cumul brut au 31/12/2014	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2015
- Dépréciation des créances	143 226	13 759	9 062	-	147 923
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	-	-	-	-	-

### Ventilation charges immobilières non récupérables En euros

	2015	2014
- Impôts et taxes non récupérables	108 553	110 907
- Solde de charges de redditions (1)	3 304	6 480
- Charges sur locaux vacants	15 560	13 752
- Charges non récupérables	110 284	86 483
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>237 701</b>	<b>217 622</b>

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 27 349 euros pour l'année 2015

### Ventilation charges immobilières récupérables En euros

	2015	2014
- Impôts et taxes diverses	21 565	24 777
- Charges immobilières refacturables	129 909	129 166
- Autres charges refacturables	325	1 574
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>151 800</b>	<b>155 517</b>

### Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation En euros

	2015	2014
- Honoraires Commissaires aux comptes	12 144	11 934
- Honoraires Experts immobiliers	5 000	4 048
- Autres honoraires	22 287	-
- Cotisation AMF	1 500	1 500
- Autres frais	6 368	7 908
<b>TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS</b>	<b>47 299</b>	<b>25 390</b>



## LES AUTRES INFORMATIONS ■

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

	2011		2012		2013		2014		2015	
	€ 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
<b>Produits</b>										
- Recettes locatives brutes	36,41	97,53%	37,76	99,41%	41,47	99,37%	40,94	99,82%	38,25	99,91%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,28	0,75%	0,22	0,59%	0,07	0,17%	0,07	0,18%	0,04	0,09%
- Produits divers	0,64	1,72%	0,00	0,00%	0,19	0,46%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>37,34</b>	<b>100,00%</b>	<b>37,98</b>	<b>100,00%</b>	<b>41,73</b>	<b>100,00%</b>	<b>41,02</b>	<b>100,00%</b>	<b>38,28</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>										
- Commission de gestion	4,78	12,79%	4,98	13,12%	5,19	12,43%	5,12	12,47%	5,00	13,06%
- Autres frais de gestion	1,71	4,59%	1,93	5,08%	1,97	4,71%	1,24	3,02%	1,54	4,03%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	1,62	4,34%	2,60	6,85%	3,01	7,21%	2,64	6,45%	5,83	15,22%
- Charges locatives non récupérées	6,01	16,09%	6,08	16,00%	6,40	15,34%	6,42	15,64%	7,01	18,31%
- Charges financières nettes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>14,12</b>	<b>37,81%</b>	<b>15,59</b>	<b>41,05%</b>	<b>16,56</b>	<b>39,69%</b>	<b>15,41</b>	<b>37,58%</b>	<b>19,38</b>	<b>50,62%</b>
- 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	1,17	3,13%	0,97	2,56%	0,30	0,72%	0,41	1,00%	0,14	0,36%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>1,17</b>	<b>3,13%</b>	<b>0,97</b>	<b>2,56%</b>	<b>0,30</b>	<b>0,72%</b>	<b>0,41</b>	<b>1,00%</b>	<b>0,14</b>	<b>0,36%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>15,28</b>	<b>40,93%</b>	<b>16,56</b>	<b>43,61%</b>	<b>16,86</b>	<b>40,41%</b>	<b>15,82</b>	<b>38,58%</b>	<b>19,52</b>	<b>50,98%</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>22,05</b>	<b>59,07%</b>	<b>21,42</b>	<b>56,39%</b>	<b>24,87</b>	<b>59,59%</b>	<b>25,19</b>	<b>61,42%</b>	<b>18,77</b>	<b>49,02%</b>
- Variation report à nouveau	- 1,95	- 5,21%	- 2,58	- 6,80%	0,87	2,08%	1,19	2,91%	- 3,58	- 9,36%
- Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux	24,00	64,28%	24,00	63,19%	24,00	57,51%	24,00	58,52%	22,35	58,38%
- Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux	23,93	64,09%	23,91	62,96%	23,97	57,44%	23,97	58,44%	22,35	58,38%



# 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,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport annuel pour l'année 2015.

Votre conseil s'est réuni en mars et en novembre 2015 afin de suivre l'évolution locative et financière de notre société.

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

Les chiffres significatifs de la société sont :

	Exercice 2015	Exercice 2014
Valeur vénale (expertise) par part	918,74 €	937,02 €
Valeur de réalisation par part	927,57 €	949,44 €
Résultat par part	18,77 €	25,19 €
Distribution par part	22,35 €	24,00 €
Report à nouveau par part	1,03 €	4,61 €
Taux d'occupation financier au 31/12	93,59%	91,83%
Taux d'occupation financier moyen	91,70%	90,50%
Montant des contentieux	147 923 €	143 226 €
Montant des travaux	197 608 €	89 704 €
Taux de rotation des locataires	38%	22%

A Saint-Maur-des-Fossés, la SCPI est toujours en procédure judiciaire avec le promoteur concernant des désordres importants survenus sur les maisons et les escaliers y menant. Un expert judiciaire a été nommé et devra rendre ses conclusions.

D'une manière générale, lors des relocations, les loyers comme l'année dernière sont revus à la baisse si nécessaire.

Le potentiel locatif pour l'exercice 2015 est en baisse de 0,2% comparé à celui de 2014.

Les loyers facturés sur l'exercice sont en baisse de 1,39%.

D'autre part, la location de certains appartements est « gelée » dans l'attente d'une mise en vente.

En accord avec la société de gestion ces appartements n'ont pas été remis en location car nous devrions reporter la vente de 6 années supplémentaire, la SCPI étant légalement tenue de signer des baux de 6 ans.

Les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014 sur le plafonnement des honoraires, applicables à compter du 15 septembre 2014, n'ont pas eu d'incidence sur les charges payées par la SCPI.

45 parts ont fait l'objet d'échange sur le marché secondaire à un prix net vendeur de 697,46 euros début 2015 et 653,99 euros fin 2015. Au prix vendeur de 653,99 euros correspond un prix acheteur de 722,01 euros, à comparer avec une valeur de réalisation de 927,57 euros.

Cette décote s'explique par le fait que le nouvel acquéreur ne bénéficie pas d'avantage fiscal et achète un rendement ainsi qu'un espoir de plus-value à la liquidation de la SCPI.

Bien que le marché secondaire soit peu actif, le conseil de surveillance regrette que les ordres d'achat et de vente ne puissent pas être passés par internet.

Le conseil recommande aux associés de garder leurs parts – sauf impératif majeur – jusqu'à la fin de la liquidation de la SCPI.

En tout état de cause, les associés pour éviter un redressement fiscal doivent garder leurs parts jusqu'au 28 novembre 2018 date à laquelle le dernier appartement loué du patrimoine l'aura été pendant 9 ans.





## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

La GUL (Garantie universelle locative) qui devait être mise en œuvre début 2016 mais dont le décret d'application n'est jamais sorti ne sera pas appliquée. Le gouvernement réfléchit à un autre type de garantie.

La vente progressive des appartements aura bien entendu un impact significatif sur le résultat de la SCPI et donc sur le montant de la distribution. Cette baisse de distribution sera compensée par la distribution d'acomptes sur liquidation, dès lors qu'un montant significatif par part pourra être distribué. Cette mesure fera l'objet de débats entre la société de gestion et le Conseil de surveillance.

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 – ce que recommande le Conseil de surveillance – en cochant la case : « je donne procuration à..... » et indiquer le nom d'un associé présent à l'assemblée générale.

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

Le Conseil de surveillance lors de sa dernière réunion a pris connaissance du rapport de la société de gestion et des résolutions présentées.

Après en avoir débattu, le conseil vous recommande de voter favorablement à toutes les résolutions.

Pour le Conseil de surveillance

Patrick KONTZ  
Président du Conseil de surveillance



# 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 2015, 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.

S'agissant de l'estimation de la provision pour grosses réparations, nous nous sommes notamment assurés :

- de l'existence d'un plan d'entretien couvrant les dépenses à venir pour le maintien des immeubles dans un état normal d'utilisation ;
- de la correcte application de la procédure de constitution de cette provision en fonction du plan d'entretien, décrite dans l'annexe des comptes.

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 19 mai 2016

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, 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, selon les termes de l'article R. 612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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'ORGANE DÉLIBÉRANT**

#### **Conventions passées au cours de l'exercice écoulé**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'organe délibérant en application des dispositions de l'article L. 612-5 du code de commerce.

### **CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'organe délibérant dont l'exécution se serait 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 fixée à 10% HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et de la gestion des biens sociaux. Au titre de l'exercice 2015, cette commission s'élève à 169 580 €.
- une commission de souscription, fixée à 8% HT du prix d'émission des parts, aux fins d'assurer 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 versée à ce titre en 2015.

Neuilly-sur-Seine, le 19 mai 2016

Le Commissaire aux Comptes  
Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ



# LES RÉSOLUTIONS ■

## Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 23 juin 2016

---

### 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 2015 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'élevaient au 31 décembre 2015 à :

- valeur comptable : 30 575 372 euros, soit 901,50 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 31 459 558 euros, soit 927,57 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 37 179 821 euros, soit 1 096,23 euros pour une part.

### Quatrième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 636 509,07 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 156 518,21 euros, forme un revenu distribuable de 793 027,28 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 758 022,60 euros,
- au report à nouveau, une somme de 35 004,68 euros.

### Cinquième résolution

L'assemblée générale fixe l'indemnité de présence annuelle à répartir entre les membres du Conseil de surveillance à la somme de 9 500 euros à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

### Sixième résolution

L'assemblée générale fixe la rémunération de la Société de gestion à raison des cessions d'actifs à intervenir à 2,00% HT du produit net de tout frais de chaque cession constatée par acte authentique.

### Septième 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](http://www.ciloger.fr)

