



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

SCPI DE LOGEMENTS
DE TYPE « ROBIEN »



RAPPORT ANNUEL

2013

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 10/07/2007

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 ATOOUT PIERRE HABITATION

Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Daniel DALLEST
Vice-président : Monsieur Patrick KONTZ

Membres du Conseil :

Monsieur Pierre ADIER
Madame Dominique BLANC-BERT
Monsieur Jean-Luc BRONSART
Monsieur Thierry MÉRIC
Monsieur Cyril SCIORTINO
Monsieur Jean-Pierre SOBREDO

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 10
L'annexe aux comptes annuels page 13

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers page 17

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

page 18

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 19

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels page 21
Le rapport spécial page 22

LES RÉOLUTIONS

page 23

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 2013.

- Si en 2012 le nombre de transactions sur le marché des logements anciens avait chuté de 12%, ce dernier a mieux achevé l'année 2013 qu'il ne l'avait commencé, et ne s'est pas effondré comme certains le redoutaient. De fait, le rebond du nombre de transactions au dernier trimestre a entraîné une augmentation annuelle de 2,7% par rapport à 2012.

Toutefois, le nombre annuel de ventes, à 723 000, est encore très éloigné de celui de l'année 2011 (800 000). Il reste en retrait de 10% par rapport à l'année 2007 durant laquelle la crise des « subprime » s'est propagée. Outre une conjoncture difficile, la FNAIM souligne « une fiscalité galopante, des prix élevés, un projet de réforme de la location très contesté ».

Les prix sont globalement orientés à la baisse, les biens de qualité résistant mieux. Selon l'indice Notaires-Insee, les prix de vente auraient ainsi reculé de 1,4% en 2013, avec une contraction plus forte en Ile-de-France (-1,7%) qu'en province (-1,3%).

Ces moyennes ne doivent cependant pas masquer des évolutions départementales ou régionales contrastées. Si les prix ont en moyenne baissé de 10% à Saint-Etienne, de 2% à Marseille, de 1,5% à Paris ou de 0,5% à Nantes, ils ont en revanche progressé de 2% à Lyon et à Montpellier, de 1% à Lille.

Les économistes du Crédit Foncier soulignent que la relative résistance occulte la sélectivité croissante des acquéreurs : « seuls les biens offrant un très bon rapport qualité/prix parviennent à s'échanger, ce qui masque la baisse globale du prix de l'immobilier ancien ».

Dans l'ensemble, les professionnels n'anticipent pas une chute brutale des prix, la demande de logements restant structurellement supérieure à l'offre. Autres éléments positifs, un début d'amélioration économique qui pourrait se confirmer, et la production de crédits immobiliers aux particuliers qui a progressé en 2013, sous l'impulsion d'un recours plus important à l'endettement dans un contexte de taux bas.

- Les ventes de logements neufs pour 2013 sont à un niveau bas (88 000), en repli de 1,3% par rapport à 2012, avec une accélération de la chute des ventes de maisons individuelles (-19%). L'augmentation constatée au premier semestre (+4%) ne s'est en effet pas confirmée sur la fin de l'année.

Par ailleurs, de grandes disparités régionales subsistent : la Côte d'Azur et l'Aquitaine progressent ainsi respectivement de 29% et 20% quand d'autres régions reculent de 15%.

Outre une conjoncture difficile, la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) souligne la diminution significative de l'aide à l'accession due aux réformes du PTZ+ de ces dernières années et le faible niveau des ventes à investisseurs.

Ces dernières, qui avoisinent 23 800 unités, sont en diminution de 4% par rapport à 2012 et de 47% sur deux ans. Les précédentes années avaient été soutenues par l'anticipation de la modification à la baisse du régime fiscal, anticipation qui ne s'est pas produite en 2013.

Ces chiffres traduisent également le manque de visibilité sur le dispositif Duflot, notamment pour ce qui concerne les loyers applicables qui n'ont été stabilisés qu'en fin d'année.

Par ailleurs, la loi ALUR fait naître de nombreuses interrogations chez les investisseurs. Les mesures et amendements votés, qui concernent notamment l'encadrement des loyers avec l'établissement d'un loyer médian de référence, rendront plus complexe le calcul des taux de rentabilité et les positionnements des acquéreurs potentiels.

Parallèlement, les mises en ventes, qui s'élèvent à 99 000 en 2013, sont en baisse de 17% par rapport à 2012, les promoteurs ajustant en effet leur offre à la demande, dans un cadre de complexité croissante (administrative, juridique et technique).

Quant aux prix, ils demeurent élevés, impactés, toujours selon la FPI, par « l'envolée des charges foncières et le renchérissement des coûts de construction par l'accumulation des normes et réglementations techniques ».

Ils sont ainsi globalement orientés légèrement à la hausse (0,9%), résultant d'une baisse en Ile-de-France (-2,1%) et d'une hausse dans le reste de la France.

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.





ÉDITORIAL

• L'année 2013 a été marquée par le niveau élevé du montant de capitaux investis en SCPI, aussi bien sur le marché primaire que sur le secondaire. Avec un montant national de 3,03 milliards d'euros (+ 4,8% par rapport à 2012), la collecte brute des SCPI est proche de son record historique (3,18 milliards d'euros en 2011).

Les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 5,13%, supérieur de 250 points de base à l'OAT 10 ans et remarquable dans le contexte économique, enregistrent un montant de collecte nette stable de 2,3 milliards d'euros (- 0,2% par rapport à 2012). Quant aux SCPI de logements éligibles aux dispositifs fiscaux, elles connaissent une légère progression de leur collecte nette à 182 millions d'euros (+ 1,3%) grâce aux SCPI Déficit foncier et au démarrage des SCPI Duflot.

Le marché secondaire a quant à lui connu une activité soutenue à 522,6 millions d'euros (+ 36% par rapport à 2012 pour les SCPI immobilier d'entreprise), et reflète toujours une bonne liquidité.

Impulsée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 9,1% par rapport au début de l'année, et s'établit à 29,96 milliards d'euros.

• Concernant ATOOUT PIERRE HABITATION :

• Le patrimoine de votre SCPI a très bien résisté à la tendance observée au niveau national. Les expertises de la fin de l'année 2013 font globalement ressortir une valorisation de 32,06 M€, en progression de 1,4% par rapport à l'année précédente, et supérieure de 6% au prix de revient des immeubles. Depuis la fin de l'année 2008, le patrimoine s'est valorisé de 14%.

• Au regard d'un environnement locatif morose qui impacte la demande, 37 congés ont été réceptionnés sur l'exercice. Parallèlement, 33 relocations ont été finalisées.

• A la clôture de l'exercice, le taux d'occupation financier s'établit à 91,44%, stable par rapport au début d'exercice, et 14 logements sont vacants contre 10 en début d'année.

Le revenu brut distribué en 2012, 24,00 euros par part, a été conservé en 2013. Par ailleurs, à la clôture de l'exercice, le report à nouveau a été renforcé. Il représente une réserve de près de deux mois de distribution courante qui permettra de lisser les distributions futures.

• Le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus versés. Pour l'année 2013, chaque associé bénéficie donc de la déduction fiscale du dispositif « Robien » qui est de 23,75 euros par part.

• Le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus fonciers versés. Pour l'année 2013, un associé bénéficie donc de la déduction fiscale « Borloo » qui est de 34,20 euros par part.

• La Directive européenne appelée « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers) qui porte sur les gestionnaires de fonds, et notamment sur les gestionnaires de SCPI, est entrée en application en juillet 2013. Les sociétés de gestion ont un délai maximum d'un an pour s'y conformer.

Les exigences introduites portent principalement sur les sociétés de gestion des fonds, mais aussi sur les fonds eux-mêmes. CILOGER a engagé un chantier de mise en conformité avec cette directive, et sollicitera l'agrément correspondant auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) durant le second trimestre 2014.

Une disposition va impacter directement les SCPI, en mettant en place un nouvel acteur, le dépositaire, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion.

Cependant, dans la mesure où, à la date de la transposition en droit français de la Directive, le patrimoine d'ATOOUT PIERRE HABITATION est entièrement constitué et définitif, la nomination d'un dépositaire n'est pas obligatoire pour votre SCPI.

En marge de la Directive AIFM, plusieurs aménagements des règles de gestion des SCPI ont été introduits. Parmi ces mesures, et plus spécifiquement pour votre SCPI, citons notamment la possibilité de transmission par voie électronique des documents d'assemblée générale aux associés qui le souhaitent, la fixation à 3 ans de la durée des mandats des membres du Conseil de surveillance, la création d'une durée de validité d'un an pour les ordres de vente du marché secondaire...

Certaines de ces mesures nécessitant une modification des statuts, l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2013 est une assemblée mixte. Il vous appartient en effet, réunis en assemblée générale extraordinaire, de vous prononcer sur la modification des statuts de votre société pour les mettre en conformité avec la nouvelle réglementation en vigueur.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER

CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2013



■ Chiffres clés

- Année de création :	4 novembre 2004
- Terme statutaire :	22 novembre 2017
- Valeur de réalisation :	32 440 650 € (soit 956,50 € par part)
- Revenu brut par part :	24,00 €
- Nombre d'associés :	870
- Nombre de parts :	33 916
- Patrimoine :	125 logements
- Date de location du dernier appartement :	28 novembre 2009

■ Valeurs significatives

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	30 656 464	903,89
Valeur vénale / expertise	32 060 000	945,28
Valeur de réalisation	32 440 650	956,50
Valeur de reconstitution	38 072 419	1 122,55

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

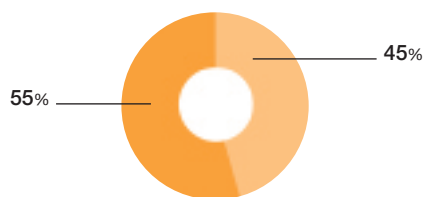
Répartition géographique du patrimoine

Au 31 décembre 2013, 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

57% en zone A et 43% en zone B (zonage Robien).

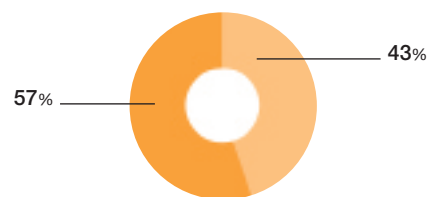
Il totalise 9 255 m², localisés à 36% en région parisienne et 64% en province.

en % de la valeur vénale



● Province	17 650 000 €
● Ile-de-France hors Paris	14 410 000 €
TOTAL	32 060 000 €

en % de la valeur vénale



● Zone A dispositif « Robien »	18 410 000 €
● Zone B dispositif « Robien »	13 650 000 €
TOTAL	32 060 000 €



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

L'emploi des fonds

En euros	Total au 31/12/2012	Durant l'année 2013	Total au 31/12/2013
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	- 30 261 520	- 14 293	- 30 275 814
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	- 209 893	-	- 209 893
- Divers ⁽¹⁾	- 1 506	-	- 1 506
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	278 847	- 14 293	264 554

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

En début d'année 2013, ATOUP PIERRE HABITATION présentait un solde positif d'emploi des fonds de 278 847 euros.

Au cours de l'exercice, des aménagements de cuisines destinés à favoriser les relocations ont été

réalisés dans cinq appartements, à Nancy et Toulouse, pour 14 293 euros.

Compte tenu de ces agencements complémentaires, le solde d'emploi des fonds au 31 décembre 2013 est de 264 554 euros.

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 ATOUP 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 ATOUP 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).

LE PATRIMOINE IMMOBILIER



Coût historique des terrains et des constructions locatives	30 275 814		
Valeur comptable nette	30 275 814		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	32 060 000		
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	380 650	380 650	380 650
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		32 060 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			34 049 000
- Commission de souscription théorique			3 642 769
TOTAL GLOBAL	30 656 464	32 440 650	38 072 419
NOMBRE DE PARTS	33 916	33 916	33 916
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	903,89	956,50	1 122,55

Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2013

	Prix de revient au 31/12/2013 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2013 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2013 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2012 en euros	Variation hors droits 2013/2012 en %
Ile-de-France (hors Paris)	12 464 299	14 410 000	15,61	15 304 000	14 230 000	1,26
Province	17 811 514	17 650 000	- 0,91	18 745 000	17 400 000	1,44
TOTAUX	30 275 814	32 060 000	5,89	34 049 000	31 630 000	1,36

Au 31 décembre 2013, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 6% et 12% à leur prix de revient.

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

ressortir une valorisation hors droits à 32 060 000 euros, en progression annuelle de 1,36% (soit +14% depuis la fin de l'année 2008).

La valeur de reconstitution à 1 122,55 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

La gestion immobilière

Si le taux de rotation des locataires augmente légèrement à 29%, le taux d'occupation financier est stable à 91,44% et le taux d'encaissement des loyers évolue favorablement à 97,42%. 37 congés effectifs sur l'exercice ont été reçus et 33 logements ont été reloués. Les loyers facturés progressent de 3,9%. Au dernier jour de l'année, 14 appartements sont vacants contre 10 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, au fur et à mesure de l'expiration du délai d'engagement de location de neuf ans applicable.

D'après l'observatoire Clameur, le taux de mobilité des locataires du secteur privé a poursuivi sa baisse en 2013. Le climat économique morose impacte la demande locative et les projets de déménagements. Au regard de l'activité ralentie sur le marché des investisseurs privés, en conséquence notamment de la faiblesse des dispositifs d'incitation et des incertitudes nées du nouvel encadrement des loyers, le niveau de l'offre ne devrait pas augmenter.

Les déséquilibres offre/demande perdureront ainsi dans certains marchés « sous-offreur » à l'image de Paris et quelques communes en 1^{ère} couronne francilienne. Toujours d'après l'observatoire Clameur, après avoir enregistré une hausse de 2,2% en 2012, les loyers de marché (relocations, locations nouvelles) sont restés stables en 2013 avec une hausse limitée à 0,1%.

Dans cette conjoncture, les valeurs de relocation du patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION sont restées à peu près stables à l'exception de quelques lots dont les valeurs de relocation (loyer du sortant majoré) ont dûes être repositionnées pour être plus en adéquation avec les valeurs du marché. Des baisses comprises entre 5 et 10% ont été appliquées après une vacance de plus de 3 mois après le départ effectif du locataire.

Le taux de rotation des locataires d'ATOUT PIERRE HABITATION reste important sur l'exercice, à 29%, en légère hausse par rapport à l'année 2012 (28%) mais toutefois moindre qu'en 2011 (31%). La durée moyenne de vacance constatée entre deux locataires est de l'ordre de trois mois, en diminution par rapport à l'exercice précédent (quatre mois).

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 91,44% et le taux d'occupation physique à 89,01% contre respectivement 91,87% et 91,19% au 31 décembre 2012.

Le taux d'encaissement des loyers de l'exercice évolue positivement à 97,42% contre 95,42% l'exercice précédent.

Pour ce qui concerne les congés, 37 ont été réceptionnés sur l'exercice 2013, soit 29% du patrimoine, dont près de la moitié sur les sites de Nancy (54) et Le Mans (72). L'autre moitié des congés se répartit sur les autres immeubles du patrimoine, à l'exception du site de La Garennes-Colombes qui n'a enregistré aucun congé durant l'exercice.

Parallèlement, 33 relocations ont été finalisées. Mais le rythme de commercialisation s'est ralenti, surtout au second semestre, avec des demandes locatives moins nombreuses et des visites de logement plus rares.

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.

Au 31 décembre 2013, le nombre d'appartements loués est de 111 sur 125, soit 89% du nombre de logements, contre 115 en début d'année. Sur 14 logements vacants que compte le patrimoine, 5 sont localisés sur le programme du Mans (72) et 3 sur celui de Nancy (54).

Les loyers facturés sur l'exercice 2013 s'établissent à 1 330 331 euros en progression de 3,9% par rapport à l'exercice précédent.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2012 pour 119 123 euros, s'accroît au 31 décembre 2013 en valeur nette de 10 233 euros pour atteindre 129 355 euros.

Le montant total des créances provisionnées concerne 29 dossiers locatifs pour des montants compris entre 25 et 40 546 euros.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, CILOGER opte pour chaque nouveau dossier de locataire, sauf cas exceptionnels, 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 2013, 35 baux en cours, représentant 28% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations versées s'élèvent à 11 853 euros, soit 0,89% des loyers facturés. Aucun sinistre n'a été déclaré durant l'exercice.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION



Le résultat s'établit à 843 844 euros, soit 24,87 euros par part, en progression de 16%. En conséquence, un revenu brut de 24,00 euros, intégrant une distribution complémentaire de résultat de 1,20 euro, a ainsi été mis en distribution au titre de l'exercice 2013. Le report à nouveau a été conforté à hauteur de 3,42 euros par part, et représente près de deux mois de distribution courante.

Le résultat de l'exercice s'établit à 843 844 euros, en progression de 16% par rapport à l'exercice précédent.

Le marché locatif hésitant, impacté par le ralentissement économique et ses répercussions sur l'emploi et le pouvoir d'achat, a rendu nécessaire un ajustement à la baisse du revenu mis en distribution.

Ainsi, pour l'exercice 2013, le revenu brut trimestriel distribué par part a été abaissé à 5,70 euros contre 6,00 euros auparavant.

Cependant, compte tenu du résultat de l'année, le revenu distribué au titre du 4ème trimestre a été majoré d'une distribution supplémentaire de 1,20 euro par part. Au total, le revenu distribué en 2013, s'élève à

24,00 euros, à rapprocher d'un résultat par part de 24,87 euros, identique à celui de 2012 et inchangé depuis quatre exercices.

Au 31 décembre 2013, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 116 097 euros, soit 3,42 euros par part. Il représente ainsi une réserve de 1,8 mois de distribution courante qui permettra de lisser les distributions futures.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial, pour un associé présent au 1^{er} janvier 2013, 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 2013, chaque associé bénéficie donc de la déduction fiscale du dispositif « Robien » qui est de 23,75 euros par part.

L'évolution du prix de la part

En euros

	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements (1)	Prix acquéreur moyen de l'année (2)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (3)	Taux de distribution sur prix de souscription en % (4)	Report à nouveau cumulé par part
2009	607,12	20,10	649,99	3,09%	2,01%	6,80
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

(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 rapportée au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

(4) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix de souscription de l'augmentation de capital (1 000 euros/part).



LE MARCHÉ DES PARTS

L'activité du marché secondaire

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé a été ouvert en 2013 selon une fréquence trimestrielle. Durant les quatre confrontations de l'année, 114 parts ont été échangées pour un montant total de 78 004 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 653,19 euros (soit un prix acheteur de 721,00 euros), et enregistre une forte décote (- 32%) par rapport à la valeur de réalisation de la société.

Au 31 décembre 2013, 15 parts sont présentes sur le carnet d'ordres en attente de vente, toutes depuis moins 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	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2009	20	0,06%	30	530
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

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

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 31/12/2009	Société fermée	33 916	30 524 400	33 916 000
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

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)
2009	30 524 400	0	33 916	872	-	649,99
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

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



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes

Etat du patrimoine au 31 décembre 2013

En euros

	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	30 275 814	32 060 000	30 261 520	31 630 000
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	32 060 000	30 261 520	31 630 000
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	11 831	11 831
Créances				
Locataires et créances rattachées	161 436	161 436	152 852	152 852
Autres créances	1 254 817	1 254 817	1 597 838	1 597 838
Provisions pour dépréciation des créances	- 129 355	- 129 355	- 119 123	- 119 123
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	300 000	300 000	450 000	450 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	597 193	597 193	342 037	342 037
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 115 202	- 115 202	- 111 297	- 111 297
Dettes d'exploitation	- 1 702 839	- 1 702 839	- 1 958 653	- 1 958 653
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	380 650	380 650	365 484	365 484
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	30 656 464		30 627 004	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		32 440 650		31 995 484

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE



La variation des capitaux propres au 31 décembre 2013

En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2013	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2013
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	174 234	- 87 597	-	86 637
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	843 444	843 444
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 813 984	- 813 984
Résultat de l'exercice précédent	726 387	- 726 387	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 813 984	813 984	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	30 627 004	-	29 460	30 656 464

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2014



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes

Compte de résultat au 31 décembre 2013

Produits

En euros	31/12/2013		31/12/2012	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Produits de l'activité immobilière		1 554 606		1 443 228
Produits de l'activité immobilière	1 478 525		1 443 228	
- Loyers	1 330 331		1 280 546	
- Charges facturées	148 193		162 682	
Produits des activités annexes	76 081		-	
Autres produits d'exploitation		29 767		3 939
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	23 200		3 939	
- 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		2 404		7 547
Produits exceptionnels		-		-
TOTAL DES PRODUITS		1 586 777		1 454 714
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		1 586 777		1 454 714

Charges

En euros	31/12/2013		31/12/2012	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Charges immobilières		467 342		457 078
- Charges ayant leur contrepartie en produits	148 193		162 682	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	102 083		88 275	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	217 065		206 120	
Charges d'exploitation		275 991		271 249
- Rémunération de la société de gestion	175 877		169 007	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	56 848		60 386	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	33 433		36 856	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	9 833		5 000	
Charges financières		-		-
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		743 333		728 327
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		843 444		726 387
TOTAL GÉNÉRAL		1 586 777		1 454 714

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.

A compter du 1^{er} janvier 2013, la commission d'arbitrage versée à l'occasion de la cession d'un immeuble est directement imputée sur la plus ou moins-value de cession immobilière comptabilisée.

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 net 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 locative », 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 1 442 euros sur l'exercice.

Engagements Hors Bilan : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 146 366 euros.



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Variation de l'actif immobilisé

En euros	Cumul brut au 31/12/2012	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2013
- Terrains et constructions	30 087 574	-	-	-	30 087 574
- Agencements et installations	173 947	14 293	-	-	188 240
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAL actif immobilisé	30 261 520	14 293	-	-	30 275 814

Récapitulatif des placements immobiliers

En euros	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	30 275 814	32 060 000	30 261 520	31 630 000
TOTAL	30 275 814	32 060 000	30 261 520	31 630 000
Immobilisations en cours				
Habitations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	30 275 814	32 060 000	30 261 520	31 630 000

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



Liste des immobilisations au 31 décembre 2013

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 2013	Prix de revient 2012
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	2 991 800
Divonne-les-Bains (01) 328, rue de Lausanne	PR - A	Ap	1 291	12	16/12/2005	13/03/2008	4 480 644	82 172	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	3 847 000	3 838 000
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	30 261 520

(1) P : Paris - IDF : Ile-de-France hors Paris - PR : Province

(2) Ap : Appartements - M : Maisons

A - B : Zones Robien

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.



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Détail des créances

En euros	Exercice 31/12/2013	Exercice 31/12/2012
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	14 600	11 831
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	161 436	152 852
- Créances fiscales	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	1 238 979	1 597 838
- Autres créances	15 838	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 430 853	1 762 521

Détail des dettes

En euros	Exercice 31/12/2013	Exercice 31/12/2012
Dettes		
- Dettes financières	115 202	111 297
- Dettes fournisseurs	866 148	1 004 164
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	504 352	744 458
- Dettes aux associés	329 987	209 289
- Dettes fiscales	2 351	742
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 818 041	2 069 950

Variation des provisions

En euros	Cumul brut au 31/12/2012	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2013
- Dépréciation des créances	119 123	33 433	18 367	4 833	129 355
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	-	-	-	-	-

Ventilation charges immobilières non récupérables

En euros	2013	2012
- Impôts et taxes non récupérables	107 890	101 935
- Solde de charges de redditions	38 305	-
- Charges sur locaux vacants	11 719	14 230
- Charges non récupérables	59 151	89 955
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	217 065	206 120

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 76 081 euros pour l'année 2013.

Ventilation charges immobilières récupérables

En euros	2013	2012
- Impôts et taxes diverses	25 412	24 579
- Charges immobilières refacturables	121 388	137 390
- Autres charges refacturables	1 393	713
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	148 193	162 682

Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation

En euros	2013	2012
- Honoraires Commissaires aux comptes	11 546	11 418
- Honoraires Experts immobiliers	4 341	4 200
- Honoraires de commercialisation	23 795	29 181
- Assurance garantie locative	11 873	11 969
- Cotisation AMF	1 500	1 500
- Autres frais	3 793	2 117
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	56 848	60 386

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



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

En euros

	2009		2010		2011		2012		2013	
	€ 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	36,92	97,65%	37,54	99,34%	36,41	97,53%	37,76	99,41%	41,47	99,37%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,17	0,45%	0,11	0,29%	0,28	0,75%	0,22	0,59%	0,07	0,17%
- Produits divers	0,72	1,90%	0,14	0,37%	0,64	1,72%	0,00	0,00%	0,19	0,46%
TOTAL DES PRODUITS	37,81	100,00%	37,79	100,00%	37,34	100,00%	37,98	100,00%	41,73	100,00%
Charges										
- Commission de gestion	4,75	12,57%	4,94	13,07%	4,78	12,79%	4,98	13,12%	5,19	12,43%
- Autres frais de gestion	2,18	5,77%	1,31	3,47%	1,71	4,59%	1,93	5,08%	1,97	4,71%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,94	2,48%	0,63	1,67%	1,62	4,34%	2,60	6,85%	3,01	7,21%
- Charges locatives non récupérées	3,32	8,77%	3,81	10,09%	6,01	16,09%	6,08	16,00%	6,40	15,34%
- 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	11,19	29,59%	10,70	28,31%	14,12	37,81%	15,59	41,05%	16,56	39,69%
- 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	1,77	4,68%	2,81	7,44%	1,17	3,13%	0,97	2,56%	0,30	0,72%
Sous-total charges internes	1,77	4,68%	2,81	7,44%	1,17	3,13%	0,97	2,56%	0,30	0,72%
TOTAL DES CHARGES	12,96	34,27%	13,51	35,74%	15,28	40,93%	16,56	43,61%	16,86	40,41%
RÉSULTAT	24,85	65,73%	24,28	64,26%	22,05	59,07%	21,42	56,39%	24,87	59,59%
- Variation report à nouveau	4,75	12,57%	0,28	0,75%	- 1,95	- 5,21%	- 2,58	- 6,80%	0,87	2,08%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	20,10	53,16%	24,00	63,51%	24,00	64,28%	24,00	63,19%	24,00	57,51%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	20,05	53,03%	23,97	63,43%	23,93	64,09%	23,91	62,96%	23,97	57,44%



ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

La gérance d'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.

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 contrôle 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 délégués.

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**, réalisé par les personnes assurant les fonctions opérationnelles. Il s'agit d'un autocontrôle ou d'une personne dédiée à ce type de contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI. Celui-ci 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 aux articles 18 et 21 des statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur la gestion de la SCPI ATOUP PIERRE HABITATION au titre de son neuvième exercice social.

Depuis le début de l'exercice 2013, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner notamment l'activité de la société, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

La société de gestion nous a fourni à chacune de ces réunions toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

• Evaluations du patrimoine

Dans un contexte économique qui demeure morose, et un marché de l'immobilier résidentiel ancien marqué par une contraction des transactions et des prix, les expertises diligentées en fin d'année 2013 font ressortir une valorisation de nos immeubles en progression de 1,36% par rapport à l'année 2012.

Leur valeur vénale (ou de revente) est ainsi globalement supérieure de 6% à leur prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements.

• Gestion immobilière

Au 31 décembre 2013, le nombre d'appartements loués est de 111 sur 125, soit 89% du nombre de logements, chiffre en diminution par rapport à l'exercice précédent (115). Sur les 14 appartements vacants, cinq sont localisés au Mans (72) et trois à Nancy (54).

Votre conseil suit avec attention l'évolution de la situation locative sur les différents sites concernés par les vacances, et les actions menées par la société de gestion pour y remédier.

Nous constatons toutefois qu'il devient de plus en plus fréquent après la libération d'un appartement de baisser le loyer pour retrouver un locataire. Toutefois, élément positif pour notre SCPI, la durée moyenne de vacances entre deux locataires est passée de quatre mois en 2012 à trois mois en 2013.

Rappelons que tous les logements ont été loués au moins une fois depuis l'année 2009. Compte tenu du délai de location de neuf ans portant sur chaque logement et inhérent au dispositif fiscal Robien, au terme statutaire de la SCPI, soit le 22 novembre 2017, les logements pourront être mis en vente progressivement au fur et à mesure de l'expiration de ce délai.

Par ailleurs, le recours à un système d'assurance de « loyers impayés » a été poursuivi durant l'exercice. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 35 dossiers locataires représentant 28% du potentiel locatif de notre SCPI.

Les loyers facturés en 2013 au titre des locations s'établissent à 1 330 331 euros, en hausse de 3,9% (49,8 K€).

• Résultat de l'exercice

La SCPI ATOUP PIERRE HABITATION dégage un résultat de 843 444 euros, ce qui représente 24,87 euros par part.

Ainsi, même si par prudence eu égard à l'environnement la distribution trimestrielle a été abaissée à 5,70 euros par part (contre 6,00 euros auparavant), le résultat de l'exercice a permis une distribution complémentaire de 1,20 euros par part au titre du quatrième trimestre.

Au total, la distribution annuelle s'établit à 24 euros, inchangée depuis l'année 2010.

Par ailleurs, les réserves, qui ont pour vocation de lisser les distributions, représentent 1,8 mois de distribution à la fin de l'année.

Au 31 décembre 2013, le report à nouveau (réserves) s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 116 097 euros.





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

• Marché secondaire

Durant l'année, 114 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé.

Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

Ainsi, le prix de vente d'une part fixé sur ce marché s'établit à 653,19 euros, largement inférieur à la valeur de réalisation qui est de 956,50 euros par part (- 32%).

• Conseil de Surveillance

Lors de l'assemblée générale annuelle, vous devrez pour la deuxième fois renouveler en totalité le Conseil de surveillance de votre SCPI. Un appel à candidatures a donc été réalisé par la société de gestion dans le bulletin trimestriel du premier trimestre 2014.

Seront élus au Conseil de surveillance les huit associés candidats qui obtiendront le plus grand nombre de voix. A noter qu'en conformité avec l'évolution récente du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la durée du mandat des membres de votre conseil a été diminuée à 3 ans, contre 6 ans auparavant.

Nous attirons votre attention sur le fait que lors du vote relatif à la nomination du Conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance. Il n'est donc pas possible, pour cette décision, de donner pouvoir.

Pour terminer, au terme de ces 6 années de Conseil de surveillance, nous vous remercions de la confiance que vous nous avez accordée.

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

Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées.

Pour le Conseil de surveillance

Le Président du Conseil de surveillance
Daniel DALLEST

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 2013, 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, 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 11 avril 2014

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 2013, cette commission s'élève à 175 877 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 2013.

Neuilly-sur-Seine, le 11 avril 2014

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés
Laure SILVESTRE-SIAZ

LES RÉOLUTIONS



Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 13 juin 2014

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 2013 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 2013 à :

- valeur comptable : 30 656 464 euros, soit 903,89 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 32 440 650 euros, soit 956,50 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 38 072 419 euros, soit 1 122,55 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 843 443,62 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 86 637,09 euros, forme un revenu distribuable de 930 080,71 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 116 096,71 euros.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale décide que seront élus au Conseil de surveillance les huit associés candidats, parmi la liste ci-dessous, ayant recueilli le plus grand nombre de voix. Conformément aux dispositions légales et statutaires, les fonctions des membres du Conseil de surveillance ainsi désignés prendront fin lors de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Associés sortants se représentant :

- **Monsieur Daniel DALLEST** (Président du Conseil de Surveillance sortant) : propriétaire de 20 parts, demeurant à Paris (75), né en 1940, Ingénieur SUPELEC en retraite, Vice-président du Conseil de surveillance de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2.

- **Monsieur Patrick KONTZ** (Vice-président du Conseil de Surveillance sortant) : propriétaire de 59 parts, demeurant à Biscarosse (40), né en 1955, Retraité de la Gendarmerie, Président ou membre de Conseils de surveillance de diverses SCPI.
- **Jean-Luc BRONSART** : propriétaire de 65 parts, demeurant à Saint-Brévin-Les-Pins (44), né en 1955, Retraité de la Fonction publique hospitalière - Membre et Président de Conseils de surveillance d'autres SCPI.
- **Madame Marie-Christine BLANC-BERT** : propriétaire de 20 parts, demeurant à Versailles (78), née en 1950, Responsable d'une association de consommateurs, membre de Conseils de surveillance de SCPI de logement.
- **Thierry MERIC** : propriétaire de 1 part, demeurant à PARIS (13^{ème}), né en 1958, Responsable Marché Clientèle Mass Market et Patrimoniale de LA BANQUE POSTALE.
- **Cyril SCIORTINO** : propriétaire de 1 part, demeurant à Jouy-en-Josas (78), né en 1966, Directeur de l'Immobilier de LA BANQUE POSTALE.
- **Jean-Pierre SOBREDO** : propriétaire de 40 parts, demeurant à Saint-Orens (31650), né en 1948, Directeur commercial dans une filiale du Groupe LAFARGE, en retraite.

Associés faisant acte de candidature :

- **Hélène KARSENTY** : propriétaire de 18 parts, demeurant à Gignac (34), née en 1949, Présidente et membre de Conseils de surveillance d'autres SCPI- Formation Expert comptable - Conseil indépendant en contrôle de gestion immobilière.
- **Patrick SAMAMA** : propriétaire de 8 parts, demeurant à Neuilly-sur-Seine (92), né en 1947, Retraité et ancien Directeur financier PME - Investisseur immobilier privé.
- **Patrick WASSE** : propriétaire de 8 parts, demeurant à Migennes (49), né en 1963, Responsable audit procédures et comptes, Adjoint au directeur du traitement des opérations administratives d'une société de services.

Sixième 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.





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 10/07/2007
Siège social et bureaux : 43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS
Téléphone : 01 56 88 91 92 - www.ciloger.fr

