



RAPPORT ANNUEL

 **AEW** CILOGER

EXERCICE

20
17

**ATOUT PIERRE
HABITATION**

SCPI DE LOGEMENTS
DE TYPE « ROBIEN »

SCPI EN LIQUIDATION

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

Société par Actions Simplifiée au capital
de 828 510 €

Siège social : 22, rue du Docteur
Lancereaux - 75008 PARIS

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

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

Président :

Monsieur Robert WILKINSON

Directeurs Généraux Délégués :

Madame Isabelle ROSSIGNOL

Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI ATOUT PIERRE HABITATION EN LIQUIDATION

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :

Monsieur Patrick KONTZ

Vice-président :

Monsieur Daniel DALLEST

Membres du Conseil :

Madame Dominique BLANC-BERT

Madame Hélène KARSENTY

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Monsieur Thierry MÉRIC

Monsieur Cyril SCIORTINO

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

ÉDITORIAL	4
RAPPORT DE GESTION	
Chiffres clés au 31 décembre 2017	6
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	11
Le marché des parts	12
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE	
Les comptes	14
L'annexe aux comptes annuels	17
LES AUTRES INFORMATIONS	
L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	21
Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM	21
ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ AEW Ciloger	22
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	23
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
Le rapport sur les comptes annuels	24
Le rapport spécial	26
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 8 JUIN 2018	
Ordre du jour	27
Les résolutions	27





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 2017.

• L'année 2017 a établi un record en termes de volume de transactions sur le marché résidentiel ancien avec un chiffre de 968 000 logements échangés (+16% par rapport à 2016). Même si la demande de logements a été moins dynamique au second semestre, elle a été soutenue tout au long de l'année par des taux d'intérêts toujours très bas (1,5% en moyenne en décembre 2017). Il faut par ailleurs noter en fin d'année 2017, la résurgence des prêts sur des longues durées (25 ans et plus) plutôt favorables aux primo-accédants.

Parallèlement, les prix ont augmenté dans la plupart des grandes villes, avec une hausse nationale moyenne de l'ordre de 4% (+8,6% pour Paris, +5,9% pour la région parisienne, +3,5% pour la province). Toutefois, cette hausse aurait, selon certains commercialisateurs, perdu de sa vigueur au cours du 4^{ème} trimestre.

Concernant le marché résidentiel neuf, l'année 2017 fait état de 158 000 transactions en progression de près de 6% en un an, avec également un marché qui semble un peu moins dynamique en fin d'année. Les prix continuent en moyenne d'augmenter de 1,8% sur un an pour une inflation estimée à 1%.

Ces chiffres flatteurs, tant sur l'ancien que sur le neuf, ne doivent cependant pas occulter la réalité de marchés plus difficiles en régions, plus particulièrement où l'activité économique est atone, voire sur certains marchés franciliens.

Dans un contexte de stabilité des taux d'intérêt, l'année 2018 pourrait être celle d'un « atterrissage en douceur ». Le Crédit Foncier prévoit ainsi un recul de 7% dans l'ancien, à 900 000 ventes, et de 8% dans le neuf.

• Selon l'observatoire Clameur, l'activité du marché locatif privé a reculé tout au long de l'année 2017. Le nombre des nouveaux baux signés depuis janvier a diminué de 4,7% en glissement annuel (-7,2% depuis 2015).

Ainsi le taux de mobilité résidentielle, proche de 30% en 2016, s'est contracté à 28,4% en fin d'année 2017. Le marché ne s'est pas repris à la sortie de l'hiver et le rebond estival de la demande n'a pas eu lieu.

En outre, les loyers de marché ont diminué de 0,1%, depuis le début de l'année 2017 alors que le rythme de l'inflation a nettement rebondi depuis un an. Hors inflation, les loyers de marché reculent de 1,2% sur un an.

• **L'Assemblée générale extraordinaire d'ATOUT PIERRE HABITATION en date du 9 juin 2017 a décidé la dissolution anticipée de la société à compter de cette même date. Elle a nommé la société de gestion, AEW Ciloger, en qualité de liquidateur, pour la durée de la liquidation.**



- ATOUT PIERRE HABITATION a procédé en 2017 aux premières ventes de logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans, dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est-à-dire logement vacant par logement vacant. ATOUT PIERRE HABITATION a ainsi cédé 18 logements (16 appartements et 2 maisons de ville) sur les 125 logements de son patrimoine répondant aux contraintes fiscales de la loi dite « Robien ». Le total des ventes actées en 2017 s'élève à 4,3 M€, montant supérieur de 4,2% à la valeur comptable d'origine et de 6,6% aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2016. Une plus-value comptable globale de 157 K€ (4,64 € par part) a été dégagée, soit 3,8 % par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles.
- Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2017 font ressortir une valorisation de 26,45 M€, en diminution globale de 15% par rapport à 2016, essentiellement suite aux cessions de patrimoine. À périmètre constant, l'expertise se contracte de 2,2% par rapport à 2016. Cette baisse provient quasi exclusivement des immeubles sis à Nancy, Le Mans et Grasse, où les marchés locaux sont devenus très difficiles.
- Durant l'année 2017, 30 logements d'ATOUT PIERRE HABITATION ont été libérés et aucun n'a été reloué. 32 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente. De fait, au 31 décembre 2017, le taux d'occupation financier s'établit à 74,77%, en diminution sensible par rapport au début de l'année (84,22%).
- Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 512 233 €, en nette diminution de 23% par rapport à l'exercice précédent, impacté par la contraction des loyers facturés consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente. Un revenu brut de 15,00 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2017. Le report à nouveau (réserves), légèrement conforté à 0,58 € par part, représente 0,5 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 au moins jusqu'au 28 novembre 2018, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué
de AEW Ciloger

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

DATE DE CRÉATION	4 novembre 2004
EN LIQUIDATION	depuis le 9 juin 2017
VALEUR DE RÉALISATION	30 915 019 € (soit 911,52 € par part)
REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART	15,00 €
NOMBRE D'ASSOCIÉS	872
NOMBRE DE PARTS	33 916
PATRIMOINE	125 logements acquis 18 logements vendus 107 logements en patrimoine
DATE DE LOCATION DU DERNIER APPARTEMENT	28 novembre 2009
FIN DE L'ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PARTS	28 novembre 2018

GLOBAL	PAR PART
VALEUR COMPTABLE	
30 614 694 €	902,66 €
VALEUR VÉNALE / EXPERTISE	
26 450 000 €	779,87 €
VALEUR DE RÉALISATION	
30 915 019 €	911,52 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	
36 222 366 €	1 068,00 €

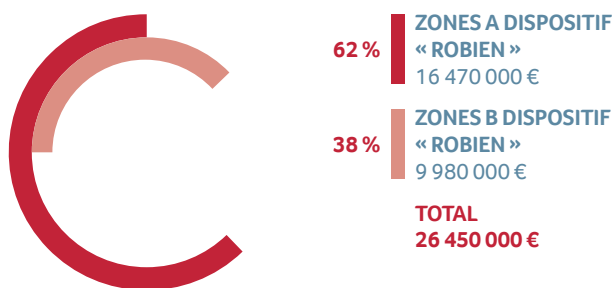
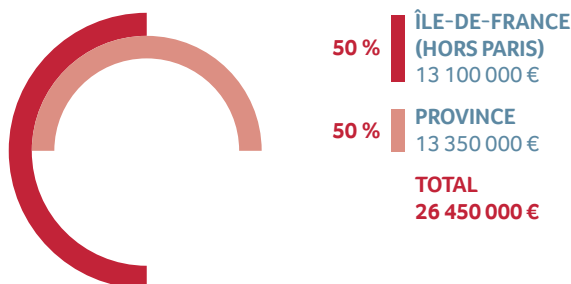
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2017, compte tenu des cessions de logements de l'exercice, le patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION est composé de 99 appartements et 8 maisons, soit 107 logements (pour un patrimoine historique acquis de 115 appartements et 10 maisons, soit 125 logements).

Ils sont répartis en valeur vénale à 50% en région parisienne et 50% en province, et à 62% en zone A et 38% en zone B (zonage Robien).

Il totalise 7 950 m², localisés à 37% en région parisienne et 63% en province.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE



LA VENTE DU PATRIMOINE

ATOUT PIERRE HABITATION a procédé en 2017 aux premières ventes de logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans, dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est-à-dire logement vacant par logement vacant.

Compte tenu de l'engagement de location de 9 ans, inhérent au dispositif fiscal dont ont bénéficié les associés, c'est en 2017 que l'essentiel des logements qui composent le patrimoine de la SCPI est devenu cessible.

Au cours de l'exercice 2017, ATOUT PIERRE HABITATION a procédé aux premières ventes de logements de son patrimoine, et a cédé 18 logements (16 appartements et 2 maisons de ville) sur les 125 logements de son patrimoine répondant aux contraintes fiscales de la loi dite « Robien ».

Ces ventes, qui représentent 14,4 % de la surface initiale, se répartissent en surface à hauteur de 26% en Île-de-France et 74 % en province.

Tous les logements ont été vendus « au fil de l'eau », c'est-à-dire vacants et une fois leur engagement fiscal de location de 9 ans rempli.

Le total des ventes actées en 2017 s'élève à 4 300 892 €, montant supérieur de 4,2% à la valeur comptable d'origine et de 6,6% aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2016.

Ces opérations ont donné lieu à une plus-value fiscale imposable au titre de laquelle ATOUT PIERRE HABITATION a payé directement au Trésor Public la somme de 42 549 € (impôts et charges sociales) pour le compte des associés.

Une plus-value comptable globale de 157 300 € (4,64 € par part) a été dégagée, soit 3,8 % par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles.

Conformément aux dispositions en matière de rémunération du Liquidateur votées par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 juin 2017, ce dernier a perçu une commission fixe de 85 422 € HT, soit 102 507 € TTC.

Le compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'actif présentent donc un solde net de 54 794 € au 31 décembre 2017.

Par ailleurs, en fin d'année, 6 logements font l'objet de promesses de vente pour un prix de vente global de 1 784 935 €, supérieur de 14% aux prix de revient.

Vous devez conserver vos parts jusqu'au 28 novembre 2018, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. Eu égard à cet engagement de conservation des parts, les acomptes sur liquidation, c'est à dire le remboursement du produit des ventes, ne pourront se faire qu'après cette date.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE ROBIEN 1	TYPE 2	SURFACES M ² HABITABLES	NB DE LOGEMENTS	PRIX D'ACHAT HD À LA LIVRAISON	PRIX DE VENTE ACTÉ	IMPÔT RÉGLÉ	PLUS OU MOINS-VALUE COMPTABLE	COMMISSION FIXE HT LIQUIDATEUR	ÉCART PRIX DE VENTE PRIX D'ACHAT HD	ÉCART PRIX DE VENTE EXPERTISE 31/12/2016
SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS (94) 1 bis, boulevard de Créteil	IDF - A	M	203	2	755 264 €	940 574 €	8 843 €	167 858 €	18 462 €	24,54 %	7,67 %
TOULOUSE (31) 3, chemin du Docteur Didier Dasque	PR - B	Ap	95	2	303 968 €	271 660 €		-32 308 €	5 395 €	-10,63 %	-2,42 %
DIVONNE-LES-BAINS (01) 328, rue de Lausanne	PR - A	Ap	188	2	746 555 €	924 020 €	6 332 €	177 465 €	18 432 €	23,77 %	14,57 %
LA GARENNE-COLOMBES (92) 5/7, place de la Liberté	IDF - A	Ap	126	2	592 920 €	833 414 €	27 284 €	240 495 €	16 647 €	40,56 %	11,37 %
NANCY (54) 2 bis, promenade Emilie Châtelet	PR - B	Ap	277	3	591 889 €	543 972 €		-47 917 €	10 811 €	-8,10 %	-0,16 %
LE MANS (72) 9, rue Saint-Bertrand	PR - B	Ap	436	7	1 135 542 €	787 250 €		-348 292 €	15 674 €	-30,67 %	0,34 %
TOTAL			1 326	18	4 126 138 €	4 300 891 €	42 459 €	157 300 €	85 422 €	4,24 %	6,56 %

1 Dans certains cas, les honoraires de commercialisation peuvent venir en déduction du prix de vente acté Total commission TTC : 102 507 €

2 Ap : Appartements / M : Maisons

L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2016	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/2017
FONDS COLLECTÉS	33 916 000 €		33 916 000 €
+ PLUS OU MOINS-VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	-	54 794 €	54 794 €
+ DIVERS	-	-	-
- COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	- 3 164 233 €	-	- 3 164 233 €
- ACHAT D'IMMEUBLES	- 30 275 814 €		- 30 275 814 €
+ VENTE D'IMMEUBLES	-	4 126 138 €	4 126 138 €
- FRAIS D'ACQUISITION	- 209 893 €	-	- 209 893 €
- DIVERS ❶	- 1 506 €	-	- 1 506 €
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	264 554 €	4 180 932 €	4 445 486 €

❶ 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 1^{er} juin 2017, 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).

COÛT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	26 149 675 €
VALEUR COMPTABLE NETTE	26 149 675 €
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)	26 450 000 €

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES	26 149 675 €		
PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS	-		
AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS	4 465 019 €	4 465 019 €	4 465 019 €
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS		26 450 000 €	
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS			28 280 000 €
COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE			3 477 347 €
TOTAL GLOBAL	30 614 694 €	30 915 019 €	36 222 366 €
NOMBRE DE PARTS	33 916	33 916	33 916
TOTAL RAMENÉ À UNE PART	902,66 €	911,52 €	1 068,00 €

La valeur de reconstitution à 1 068,00 € est supérieure de 7% au prix de souscription de l'augmentation de capital initiale qui était fixé à 1 000 €.

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2017	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2017	VARIATION EXPERTISE / PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2017	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2016	VARIATION HORS DROITS 2017/2016	ESTIMATION HD 2017 PÉRIMÈTRE CONSTANT	ESTIMATION HD 2016 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2017/2016 PÉRIMÈTRE CONSTANT
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	11 116 116 €	13 100 000 €	17,85 %	14 010 000 €	14 710 000 €	-10,94 %	13 100 000 €	13 088 104 €	0,09 %
PROVINCE	15 033 559 €	13 350 000 €	-11,20 %	14 270 000 €	16 370 000 €	-18,45 %	13 350 000 €	13 955 651 €	-4,34 %
TOTAUX	26 149 675 €	26 450 000 €	1,15 %	28 280 000 €	31 080 000 €	-14,90 %	26 450 000 €	27 043 755 €	-2,20%

Au 31 décembre 2017, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 1,15% et 8,15% à leur prix de revient.

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2017 font ressortir une valorisation de 26,45 M€, en diminution globale de 15% par rapport à 2016, essentiellement suite aux cessions de patrimoine. À périmètre constant, l'expertise se contracte de 2,2% par rapport à 2016. Cette baisse provient quasi exclusivement des immeubles sis à Nancy, Le Mans et Grasse, où les marchés locaux sont devenus très difficiles.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'année 2017, 30 logements d'ATOUT PIERRE HABITATION ont été libérés et aucun n'a été reloué. 32 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente.

• Selon l'observatoire Clameur, l'activité du marché locatif privé a reculé tout au long de l'année 2017. Le nombre des nouveaux baux signés depuis janvier a diminué de 4,7% en glissement annuel (-7,2% depuis 2015).

Ainsi le taux de mobilité résidentielle, proche de 30% en 2016, s'est contracté à 28,4% à fin novembre 2017. Le marché ne s'est pas repris à la sortie de l'hiver et le rebond estival de la demande n'a pas eu lieu.

En outre, les loyers de marché ont diminué de 0,1%, depuis le début de l'année 2017 alors que le rythme de l'inflation a nettement rebondi depuis un an. Hors inflation, les loyers de marché reculent de 1,2% sur un an. C'est la deuxième fois depuis 1998 que les loyers enregistrent une telle baisse.

Dans 75% des 20 premières villes les loyers baissent ou augmentent moins vite que l'inflation depuis le début de l'année 2017.

De plus depuis 2013, dans 70% des villes de plus de 148 000 habitants les loyers de marché ont baissé ou augmenté moins vite que l'inflation : alors que dans les autres villes, la hausse a été contenue, de moins de 1% dans la plupart des cas.

• Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires se contracte à 28,4%, votre SCPI suit cette tendance avec un taux qui s'établit à 24% en 2017 contre 26% en 2016 : 30 logements d'ATOUT PIERRE HABITATION ont été libérés durant l'année 2017.

D'une manière générale, certains logements qui ont au minimum 8 années de location peuvent être volontairement laissés vacants, afin d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai de 9 ans. L'utilisation de cette faculté, prévue par les dispositions fiscales, résulte d'une stratégie concertée entre AEW Ciloger et le Conseil de surveillance de la SCPI. Elle impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, aucun logement n'a été reloué durant l'année, et au 31 décembre 2017, les 32 logements vacants que compte la SCPI sont concernés par cette stratégie.

Parallèlement, pour certains immeubles détenus en pleine propriété, il a été nécessaire de créer des lots de copropriété et d'établir un règlement de copropriété préalablement aux futures ventes.

Au 31 décembre, le nombre d'appartements loués est de 75 sur 107, soit 70% du nombre de logements, contre 104 en début d'année. Les 32 logements vacants (2 476 m²) que compte le patrimoine sont répartis sur tous les sites : Saint-Maur-des-Fossés (4 logements), Nancy (6), Divonne-les-Bains (3), Toulouse (4), La Garenne-Colombes (4), Le Mans (4), Grasse (2), Bois d'Arcy (2) et Dourdan (3).

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

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

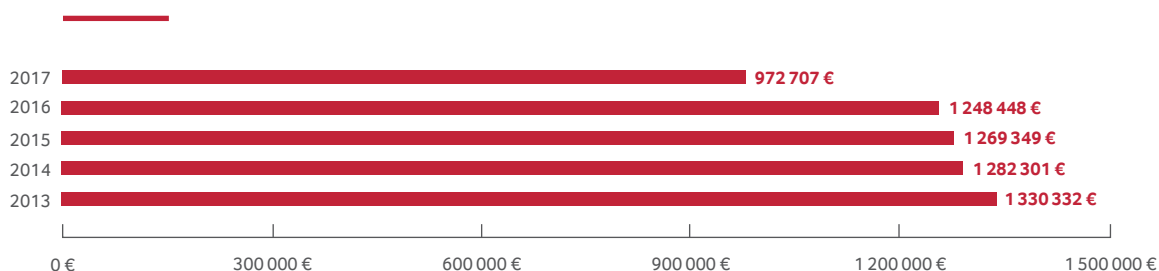
Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation financier s'établit à 74,77%, en diminution sensible par rapport au début de l'année (84,22%) car impacté par les logements laissés volontairement vacants. Calculé sur l'ensemble de l'année 2017, ce taux s'établit à 76,10% contre 90,30% en 2016.

Le taux d'occupation physique suit la même tendance, et passe de 83,78% à 68,83% entre le début et la fin de l'exercice.

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est de 98,62% (94,30% en 2016). À ce sujet, il convient de noter que 40% des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique.

Les loyers facturés sur l'exercice 2017 s'établissent à 972 707 €, en contraction de 22% par rapport à l'exercice précédent.

ÉVOLUTION DES LOYERS



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

L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la revente, des travaux de remise en état ont été engagés pour un montant global de 49 636 € (1,46 € par part), dont 13 287 € dans des lots privatifs (1,4% des loyers facturés).

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2016 pour 155 558 €, se réduit au 31 décembre 2017 en valeur nette de 58 € pour atteindre 155 500 €. Cette somme recouvre les impayés de 47 locataires (présents et partis).

14 dossiers locatifs sont en procédures judiciaires pour une créance globale de 150 095 €, dont 7 sont pour le moment insolvable pour un montant de 114 833 €.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, AEW 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 2017, 28 baux en cours, représentant 22% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations versées s'élèvent à 9 020 €, soit 0,92% de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI).

Un dossier d'impayé a été déclaré durant l'année pour lequel la SCPI a perçu un remboursement de 2 096 €.

Sur les exercices 2015 à 2017, le montant des primes versées est de l'ordre de 31 K€, avec en contrepartie des indemnités perçues et une prise en charge de frais de procédure pour environ 10,3 K€.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 512 233 €, en nette diminution de 23% par rapport à l'exercice précédent, impacté par la contraction des loyers facturés consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

Un revenu brut de 15,00 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2017. Le report à nouveau (réserves), légèrement conforté à 0,58 € par part, représente 0,5 mois de distribution courante.

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 512 233 €, en nette diminution de 23% (- 156 K€ en valeur absolue) par rapport à l'exercice précédent.

En effet, les loyers facturés ont régressé de 22% (soit - 276 K€ en valeur absolue), impactés par les ventes de logements réalisées et par les logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

Les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie sont inexistant dans un contexte de taux de placements sécurisés très faibles voire négatifs. De fait, les produits financiers sont passés de 86 € en 2016 à 0 € en 2017.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été abaissé à 3,75 € au premier trimestre 2017 (contre 5,25 € au 4^{ème} trimestre 2016). Pour les trois autres trimestres, le revenu courant mis en distribution a été maintenu à 3,75 € par part.

Au total, le revenu distribué en 2017, s'élève à 15,00 €. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 15,10 €. Le report à nouveau a donc été légèrement conforté à hauteur de 0,10 € par part.

Au 31 décembre 2017, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 19 534 €, soit 0,58 € par part. Il représente une réserve de 0,5 mois de distribution courante.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial est de 1,50%.

La nature fiscale et les caractéristiques liquidatives 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

	2013	2014	2015	2016	2017
PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER	717,48 €	721,00 €	749,62 €	722,01 €	761,00 €
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ①	24 €	24 €	22,35 €	20,25 €	15 €
PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ②	684,24 €	749,43 €	751,87 €	739,71 €	768,48 €
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ③	3,51 %	3,20 %	2,97 %	2,74 %	1,95 %
TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ④	2,40 %	2,40 %	2,24 %	2,03 %	1,50 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	3,42 €	4,61 €	1,03 €	0,47 €	0,58 €

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 pondérée 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 €/part).

LE MARCHÉ DES PARTS

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

	AU 31/12/2013	AU 31/12/2014	AU 31/12/2015	AU 31/12/2016	AU 31/12/2017
OPÉRATIONS	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée
NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	33 916	33 916	33 916	33 916	33 916
CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	30 524 400 €	30 524 400 €	30 524 400 €	30 524 400 €	30 524 400 €
CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)	33 916 000 €	33 916 000 €	33 916 000 €	33 916 000 €	33 916 000 €

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 4 novembre 2004 / Capital initial : 760 500 € / Nominal de la part : 900,00 €

	2013	2014	2015	2016	2017
MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	30 524 400 €	30 524 400 €	30 524 400 €	30 524 400 €	30 524 400 €
MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
NOMBRE DE PARTS AU 31/12	33 916	33 916	33 916	33 916	33 916
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	870	875	873	872	872
RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	-	-	-	-	-
PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ①	721,00 €	749,00 €	722,01 €	761,00 €	772,00 €

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 2017 selon une fréquence trimestrielle : 130 parts ont été échangées pour un montant total de 99 903 €.

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 jusqu'au 28 novembre 2018, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Au-delà de cet aspect fiscal, il est recommandé aux associés de conserver leurs parts jusqu'au terme de la liquidation.

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.

Si les confrontations des mois de mars et juin n'ont pas donné lieu à des transactions, lors des deux autres confrontations trimestrielles de l'exercice, 130 parts ont été échangées pour un montant total de 99 903 €.

Le prix d'exécution fixé lors de la confrontation de décembre s'établit à 699,28 € (soit un prix acheteur de 772,00 €), et enregistre une décote substantielle (-23%) par rapport à la valeur de réalisation de la société (911,52 €).

Au 31 décembre 2017, aucune part n'est présente sur le carnet d'ordres en attente de vente.

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

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	2013	2014	2015	2016	2017
NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	114	105	45	83	130
% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1^{ER} JANVIER	0,34 %	0,31 %	0,13 %	0,24 %	0,38 %
DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS ❶	15	20	2	0	0
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS EN € HT	3 581 €	3 621 €	1 476 €	587 €	5 201 €

❶ Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.



LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2017	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2017	VALEURS BILAN- TIELLES 31/12/2016	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2016
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	26 149 675 €	26 450 000 €	30 275 814 €	31 080 000 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	0 €	0 €	0 €	0 €
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	26 149 675 €	26 450 000 €	30 275 814 €	31 080 000 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0 €	0 €	0 €	0 €
ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
ASSOCIÉS CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	21 583 €	21 583 €	12 725 €	12 725 €
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	172 317 €	172 317 €	171 040 €	171 040 €
AUTRES CRÉANCES	1 544 555 €	1 544 555 €	1 443 696 €	1 443 696 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-155 500 €	-155 500 €	-155 558 €	-155 558 €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	4 985 423 €	4 985 423 €	761 929 €	761 929 €
TOTAL III	6 568 378 €	6 568 378 €	2 233 831 €	2 233 831 €
PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €
DETTES				
DETTES FINANCIÈRES	-74 465 €	-74 465 €	-100 820 €	-100 820 €
DETTES D'EXPLOITATION	-2 028 894 €	-2 028 894 €	-1 852 417 €	-1 852 417 €
DETTES DIVERSES	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL IV	-2 103 359 €	-2 103 359 €	-1 953 237 €	-1 953 237 €
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES COMPTES DE RÉGULARISATION (FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNTS)				
TOTAL V	0 €	0 €	0 €	0 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	30 614 694 €		30 556 408 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ①		30 915 019 €		31 360 594 €

① Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 109 de la partie législative du code monétaire et financier.

(*) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2016	AFFECTATION RÉSULTAT 2016	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2017
CAPITAL				
CAPITAL SOUSCRIT	30 524 400 €		0 €	30 524 400 €
CAPITAL EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION				
PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	3 391 600 €		0 €	3 391 600 €
PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	-3 375 633 €		0 €	-3 375 633 €
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	0 €			0 €
ÉCART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIF	0 €			0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE	0 €			0 €
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €		54 794 €	54 794 €
RÉSERVES	0 €			0 €
REPORT À NOUVEAU	35 005 €	-18 964 €		16 041 €
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	0 €	0 €	0 €	0 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	667 835 €	-667 835 €	512 233 €	512 233 €
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ①	-686 799 €	686 799 €	-508 740 €	-508 740 €
TOTAL GÉNÉRAL	30 556 408 €	0 €	58 287 €	30 614 694 €

① Y compris l'acompte versé en janvier 2018.

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS IMMOBILIERS		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
LOYERS	972 707 €	1 248 448 €
CHARGES FACTURÉES	115 517 €	150 913 €
PRODUIT DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	0 €	0 €
PRODUITS ANNEXES	18 332 €	22 443 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	13 296 €	3 193 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES		
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	1 239 811 €	1 424 998 €
CHARGES IMMOBILIÈRES		
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	-115 517 €	-150 913 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-49 636 €	-122 696 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-237 230 €	-259 469 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-13 238 €	-10 828 €
DÉPRÉCIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	-415 622 €	-543 906 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	824 189 €	881 091 €
PRODUITS D'EXPLOITATION		
REPRISE D'AMORTISSEMENT D'EXPLOITATION		
REPRISE DE PROVISION D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	119 959 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	119 959 €	0 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-233 142 €	-167 341 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-69 356 €	-36 501 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-9 500 €	-9 501 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-311 998 €	-213 342 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-192 039 €	-213 342 €
PRODUITS FINANCIERS		
DIVIDENDES DES PARTICIPATIONS NON CONTRÔLÉES		
PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	86 €
REPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	0 €	86 €
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	0 €	0 €
CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS		
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES		
DÉPRÉCIATIONS		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	0 €	86 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	41 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	41 €	0 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	41 €	0 €
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	512 233 €	667 835 €

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

Au 1^{er} janvier 2017, en application de ces règlements, les SCPI doivent intégrer les éléments suivants :

- En remplacement de la Provision pour Grosses Réparations (PGR), la Provision pour Gros Entretien (PGE), déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

Seul le passage de la PGR à la PGE aura un impact chiffré dans les comptes annuels, dont l'effet sera comptabilisé à l'ouverture de l'exercice en RAN.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années et rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

La nouvelle méthode est calculée de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée et l'impact du changement de méthode à l'ouverture a été comptabilisé en « report à nouveau » à l'ouverture de l'exercice.

- La détermination du coût d'acquisition comprend désormais outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :
 - les droits de mutation.
 - les honoraires ou commissions.
 - les frais d'actes liés à l'acquisition.
 - les coûts d'emprunts exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.

Pour rappel, la TVA fait déjà partie des éléments du coût d'acquisition pour les immeubles d'habitation.

La présentation des tableaux pour l'exercice 2016 a été modifiée et suit les nouvelles normes applicables pour une meilleure comparaison des exercices.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

En application des dispositions du règlement CRC n° 2004-06, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

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

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

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

- **Méthode par comparaison directe :** cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.

- **Méthode par capitalisation des revenus :** cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

La valeur vénale estimée figure par immeuble dans le tableau « Inventaire détaillé du patrimoine immobilier » de cette annexe et s'entend hors droits et hors frais.

INFORMATIONS DIVERSES

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

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

Au titre de l'exercice 2017, la commission s'élève à 102 507 € TTC.

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'évènements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour ATOUT PIERRE HABITATION par une sortie de ressources.

Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociations de bail, ou d'assignation au tribunal.

FRAIS DE DÉPLACEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 3 947 € sur l'exercice.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2017

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	A	B	D	E
RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
CONSTRUCTIONS	30 275 814 €	-	4 126 138 €	26 149 675 €
RÉNOVATIONS, RÉFECTIONS, TRAVAUX IMMOBILIERS	-	-	-	-
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	-	-	-	-
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS EN COURS	-	-	-	-
TOTAL	30 275 814 €	-	4 126 138 €	26 149 675 €

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS +	DIMINUTIONS -	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				0 €
FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL	0 €	0 €	0 €	0 €
DROITS D'OCCUPATION	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				21 583 €
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS	12 725 €	8 859 €	0 €	21 583 €
TOTAL	12 725 €	8 859 €	0 €	21 583 €

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2017

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 en cours.

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

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE ROBIEEN 1	TYPE 2	SURFACES EN M ²	NB DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2017	PRIX DE REVIENT 2016
SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS (94) 1 bis, boulevard de Créteil	IDF - A	M	825	8	02/11/2005	30/10/2006	2 976 516 €	63 516 €	3 040 032 €	3 795 296 €
TOULOUSE (31) 3, chemin du Docteur Didier Dasque	PR - B	Ap	851	12	22/06/2006	19/11/2007	2 687 832 €	5 014 €	2 692 846 €	2 996 814 €
DIVONNE-LES-BAINS (01) 328, rue de Lausanne	PR - A	Ap	1 103	10	16/12/2005	13/03/2008	4 106 634 €	70 166 €	4 176 800 €	4 923 356 €
LA GARENNE-COLOMBES (92) 5/7, place de la Liberté	IDF - A	Ap	743	11	14/03/2006	18/03/2008	3 514 084 €		3 514 084 €	4 107 003 €
NANCY (54) 2 bis, promenade Emilie Châtelet	PR - B	Ap	1 271	16	21/06/2006	29/04/2008	3 246 111 €	9 280 €	3 255 390 €	3 847 280 €
DOURDAN (91) 2, rue Antoinette Bervas	IDF - B	Ap	808	13	05/12/2006	08/07/2008	2 480 000 €		2 480 000 €	2 480 000 €
LE MANS (72) 9, rue Saint-Bertrand	PR - B	Ap	1 277	18	30/01/2007	19/02/2008	3 133 022 €		3 133 022 €	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	29/11/2007	28/03/2008	1 763 561 €	11 939 €	1 775 500 €	1 775 500 €
TOTAL IMMOBILISATIONS			7 950	107			25 989 761 €	159 914 €	26 149 675 €	30 275 814 €

1 P : Paris / IDF : Île-de-France hors Paris / PR : Province / A - B : Zones Robien

2 Ap : Appartements / M : Maisons

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2017

PROVISIONS	AU 31/12/2016	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2017
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
GROSSES RÉPARATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	155 558 €	13 238 €	12 113 €	1 183 €	155 500 €
TOTAL	155 558 €	13 238 €	12 113 €	1 183 €	155 500 €

ÉTAT DES CRÉANCES ET DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2017

CRÉANCES	31/12/2017	31/12/2016	DETTES	31/12/2017	31/12/2016
CRÉANCES LOCATAIRES	172 317 €	171 040 €	EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €	INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €	DÉPÔTS REÇUS	74 465 €	100 820 €
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	172 317 €	171 040 €	DETTES FINANCIÈRES	74 465 €	100 820 €
CRÉANCES FISCALES	45 822 €	3 363 €	LOCATAIRES CRÉDITEURS	22 047 €	19 328 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	0 €	0 €	PROVISIONS CHARGES LOCATIVES GÉRANTS	0 €	0 €
SYNDICS	1 404 859 €	1 413 043 €	FOURNISSEURS	984 751 €	1 029 721 €
AUTRES DÉBITEURS	93 874 €	27 289 €	DETTES FISCALES	3 531 €	1 034 €
			AUTRES DETTES D'EXPLOITATION ASSOCIÉS	532 983 €	522 493 €
				485 582 €	279 841 €
AUTRES CRÉANCES	1 544 555 €	1 443 696 €	DETTES D'EXPLOITATION	2 028 894 €	1 852 417 €
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-155 500 €	-155 558 €			
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-155 500 €	-155 558 €			
TOTAL GÉNÉRAL	1 561 372 €	1 459 177 €	TOTAL GÉNÉRAL	2 103 359 €	1 953 237 €

	2017	2016
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RECUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES	124 586 €	117 753 €
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION ①	2 253 €	-
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	43 739 €	15 022 €
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	49 636 €	122 696 €
CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	65 469 €	125 642 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRECOUVRABLES	1 183 €	1 052 €
DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	13 238 €	10 828 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	300 105 €	392 993 €
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPERABLES		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	16 603 €	20 481 €
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	97 624 €	128 763 €
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	1 291 €	1 669 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	115 517 €	150 913 €
VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	12 006 €	12 254 €
HONORAIRES EXPERTS IMMOBILIERS	7 344 €	4 250 €
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	-	-
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION	-	-
COTISATIONS	(872 €)	1 500 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
FRAIS DE CESSION DES IMMEUBLES	18 598 €	7 126 €
AUTRES FRAIS	32 281 €	11 371 €
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	69 356 €	36 501 €
VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
RÉMUNÉRATION DES CONSEILS	9 500 €	9 500 €
CHARGES DIVERSES	0 €	1 €
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	9 500 €	9 501 €
VENTILATION DES COMMISSIONS		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	130 635 €	167 341 €
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	102 507 €	-
TOTAL DES COMMISSIONS	233 142 €	167 341 €

① Le solde de produits de redditions inscrit en "produits des activités annexes" est de 18 232 € pour l'année 2017

ENGAGEMENT HORS BILAN 2017

	31/12/2017	31/12/2016
DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
ENGAGEMENTS REÇUS		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVAL, CAUTIONS		
CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES	380 472 €	379 684 €

LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2013	% DU TOTAL DES REVENUS	2014	% DU TOTAL DES REVENUS	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	41,47 €	99,37 %	40,94 €	99,82 %	38,25 €	99,91 %	37,47 €	99,99 %	29,22 €	89,19 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	0,07 €	0,17 %	0,07 €	0,18 %	0,04 €	0,09 %	0 €	0,01 %	0 €	0 %
PRODUITS DIVERS	0,19 €	0,46 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	3,54 €	10,81 %
TOTAL	41,73 €	100 %	41,02 €	100 %	38,28 €	100 %	37,47 €	100 %	32,76 €	100 %
CHARGES										
COMMISSIONS DE GESTION	5,19 €	12,43 %	5,12 €	12,47 %	5 €	13,06 %	4,93 €	13,17 %	6,87 €	20,98 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	1,97 €	4,71 %	1,24 €	3,02 %	1,54 €	4,03 %	1,35 €	3,61 %	2,32 €	7,09 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	3,01 €	7,21 %	2,64 €	6,45 %	5,83 €	15,22 %	3,62 €	9,65 %	1,46 €	4,46 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	6,40 €	15,34 %	6,42 €	15,64 %	7,01 €	18,31 %	7,65 €	20,42 %	6,99 €	21,35 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	16,56 €	39,69 %	15,41 €	37,58 %	19,38 €	50,62 %	17,55 €	46,85 %	17,65 €	53,88 %
AMORTISSEMENTS NETS										
PATRIMOINE	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
PROVISIONS NETTES										
POUR TRAVAUX	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0,30 €	0,72 %	0,41 €	1 %	0,14 €	0,36 %	0,23 €	0,60 %	0 €	0 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,30 €	0,72 %	0,41 €	1 %	0,14 €	0,36 %	0,23 €	0,60 %	0 €	0 %
TOTAL DES CHARGES	16,86 €	40,41 %	15,82 €	38,58 %	19,52 €	50,98 %	17,79 €	47,45 %	17,66 €	53,88 %
RÉSULTAT COURANT	24,87 €	59,59 %	25,19 €	61,42 %	18,77 €	49,02 %	19,68 €	52,55 %	15,10 €	46,12 %
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	0,87 €	2,08 %	1,19 €	2,91 %	-3,58 €	-9,36 %	-0,57 €	-1,49 %	0,10 €	0,33 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	24 €	57,51 %	24 €	58,52 %	22,35 €	58,38 %	20,25 €	54,04 %	15 €	45,80 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	23,97 €	57,44 %	23,97 €	58,44 %	22,35 €	58,38 %	20,25 €	54,04 %	15 €	45,79 %

NON APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA DIRECTIVE AIFM

Aux termes de l'article L 214-24 II du Code monétaire et financier tel qu'il résulte de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 transposant en droit interne la directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM », les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont qualifiées par la loi de fonds d'investissement alternatifs (« FIA »).

Au cas présent, la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION n'est cependant pas soumise aux règles issues de la Directive AIFM, en ce compris l'obligation de désigner un dépositaire,

dans la mesure où elle entre dans le champ des dispositions du III de l'article 33 de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013.

En vertu de ces dispositions, les FIA de type fermé au sens de la Directive AIFM ne réalisant pas d'investissements supplémentaires après la date de publication de l'ordonnance n° 2013-676 bénéficient d'une exemption les autorisant à ne pas appliquer les dispositions issues de la Directive AIFM.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE AEW Ciloger

La gérance et la liquidation de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION est assurée, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 juin 2017, par la société AEW Ciloger, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW 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, AEW Ciloger établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de AEW 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 permanents, de la gestion des risques et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

• Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW 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)**, est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW Ciloger.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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 pour l'année 2017.

Votre conseil s'est réuni en mars et novembre 2017 afin de suivre l'évolution financière et locative du patrimoine de notre société.

À la suite de la décision de dissolution anticipée votée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 juin 2017, nous avons également examiné les conditions dans lesquelles les ventes des premiers éléments du parc ont été préparées et réalisées.

La réunion du 14 mars 2018 avait pour objet de préparer cette assemblée générale.

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

Le 26 juin 2017, le rapprochement des sociétés CILOGER et AEW Europe s'est concrétisé. Depuis cette date, la dénomination de la société de gestion de notre SCPI est donc AEW Ciloger. Nous avons exprimé l'année dernière, dans notre rapport, notre satisfaction que les équipes qui s'occupent de notre SCPI restent les mêmes.

LIQUIDATION DU PATRIMOINE

En 2017, les premières ventes de logements qui avaient été loués au moins 9 ans ont été réalisées. Ces ventes ont uniquement porté sur des logements vacants. Au fur à mesure de l'avancement de la liquidation, les ventes pourront porter sur des logements occupés (toujours à condition qu'ils aient été loués au moins 9 ans).

Au total, 18 logements ont été vendus en 2017, pour un montant de 4 300 892 €. Par rapport aux prix d'acquisition, ces ventes ont dégagé une plus-value comptable de 157 300 €, soit 3,8%.

Au global, les prix de vente sont supérieurs de 6,6% aux valeurs d'expertise au 31/12/2016. Cette survalueur illustre l'écart entre une expertise du patrimoine réalisée annuellement en bloc et occupé, et le prix de vente réel d'un logement vacant.

Nous ne pouvons ici que retranscrire ce que nous signalons régulièrement lors de nos réunions : l'expertise est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle l'acheteur est prêt à nous prendre le bien et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte.

Les chiffres significatifs de notre SCPI sont :

	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
VALEUR VÉNALE (EXPERTISE) PAR PART	779,87 €	916,38 €
VALEUR DE RÉALISATION PAR PART	911,52 €	924,65 €
RÉSULTAT PAR PART	15,10 €	19,69 €
DISTRIBUTION PAR PART	15,00 €	20,25 €
REPORT À NOUVEAU PAR PART	0,58 €	0,47 €
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU 31/12	74,77%	84,22%
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN	76,10%	90,30%
MONTANT DES CONTENTIEUX	155 500 €	155 558 €
MONTANT DES TRAVAUX	49 636 €	122 696 €
TAUX DE ROTATION DES LOCATAIRES	24%	26%

Au 31 décembre 2017, 32 logements sont vacants, prêts à être cédés. Une dizaine de négociations avec des acquéreurs potentiels étaient en cours, dont six avaient fait l'objet d'une promesse de vente, qui laissent augurer un prix de cession supérieur de 14% au prix de revient comptable.

Toujours en fin d'année, l'expertise du patrimoine restant (107 logements) est de 26,45 M€, supérieure d'un peu plus de 1% au prix de revient comptable.

L'expert a baissé sensiblement ses valeurs sur les sites du Mans, de Grasse et de Nancy en raison de marchés locaux difficiles.

À l'heure actuelle, les estimations de ventes ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2017 est proche de 911 € pour un prix de souscription à l'origine de 1 000 €.

Nous ne pourrions faire un point complet sur notre investissement, en intégrant l'avantage fiscal, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et les acomptes distribués.

Les produits des ventes ne pourront nous être versés qu'une fois passé le délai de conservation des parts qui s'impose à chaque associé, soit à partir du 28 novembre 2018.

GESTION LOCATIVE ET RÉSULTATS

En prévision de leur vente, les logements qui se libèrent ne sont pas remis en location. La société de gestion a en effet poursuivi, avec l'avis favorable du Conseil de surveillance, le gel des appartements qui se libéraient et avaient été loués au moins 8 ans depuis l'origine.

Cette possibilité nous est offerte par une disposition fiscale, mais nous devons attendre 9 ans depuis la 1^{ère} location pour pouvoir les vendre.

Fin 2017, 32 logements sont ainsi « gelés » en attente de pouvoir être vendus.

Le niveau des loyers facturés a donc commencé de se réduire fortement, à 973 K€ contre 1 248 K€ en 2016 (-22%).

Le résultat, après prise en compte des diverses charges d'exploitation et de celles qui sont directement liées à la cession des logements, s'établit à 512 233 €, en baisse de 23%.

Le dividende distribué a diminué en conséquence à 15,00 € par part, soit 74% du dividende 2016.

Pour l'avenir, le rythme des ventes conduira encore à une forte diminution des dividendes dès l'année en cours. Cette diminution sera compensée par les remboursements que nous recevons sur le produit des ventes.

Le Président du Conseil de surveillance a informé la société de gestion qu'un dégrèvement de taxes foncières pouvait être demandé pour les biens mis en location depuis plus de 3 mois et ne trouvant pas preneur ainsi que pour ceux immobilisés pour travaux.

La société de gestion a déjà entrepris les démarches auprès de l'administration fiscale, ce dont nous la remercions.

MARCHÉ SECONDAIRE

Le prix d'exécution est en retrait de près de 25 % sur la valeur de réalisation. Dans ces conditions, nous recommandons plus que jamais aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente, et d'attendre la fin de la liquidation.

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.

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

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

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier ATOUT PIERRE HABITATION

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Atout Pierre HABITATION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

• **RÉFÉRENTIEL D'AUDIT** : Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

• **INDÉPENDANCE** : Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

RÈGLES COMPTABLES APPLICABLES AUX SOCIÉTÉS CIVILES DE PLACEMENT IMMOBILIER (SCPI)

Les règles et méthodes comptables appliquées par votre société sont décrites dans les notes de l'annexe aux comptes annuels. Nous nous sommes assurés du caractère approprié des principes comptables appliqués au regard des dispositions propres aux SCPI définies par le règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

ÉVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS

Comme précisé dans la note « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtees par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et/ou indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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 dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous vous signalons que l'information prévue par l'arrêté du 20 mars 2017 relative aux délais de paiement clients et fournisseurs est incomplète dans le rapport de gestion.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2018
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Laure SYLVESTRE-SIAZ

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

RÉUNION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT RELATIVE À L'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

Aux associés de la société ATOUT PIERRE HABITATION

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisé ou que nous aurions découverts 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 et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 612-6 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés 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 ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISÉS AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ :

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

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVÉS AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ :

Conformément aux dispositions statutaires de votre SCPI, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ AEW 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 8,00 % hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux ; Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2017.
- une commission de gestion, fixée à 10,00 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour son administration et la gestion de son patrimoine. Au titre de l'exercice 2017, cette commission s'élève à 130 635 €.

Conformément aux dispositions de l'article 29 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- une commission de liquidation, 2,00 % hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique. Au titre de l'exercice 2017, cette commission s'élève à 102 507 €.

Conformément à une décision de l'assemblée générale, votée annuellement, la société de gestion est rémunérée par :

- une commission de gérance sur les produits financiers ; aucune commission n'a été versée à ce titre en 2017.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2018
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Laure SYLVESTRE-SIAZ

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 8 JUIN 2018

ORDRE DU JOUR

1. Lecture :
 - du rapport du liquidateur
 - du rapport du Conseil de surveillance
 - des rapports du Commissaire aux comptes
2. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et quitus à donner au liquidateur
3. Approbation des conventions réglementées
4. Approbation de la valeur comptable
5. Présentation de la valeur de réalisation
6. Présentation de la valeur de reconstitution
7. Affectation du résultat
8. Pouvoirs en vue des formalités légales

LES RÉOLUTIONS

PREMIÈRE RÉOLUTION

Après avoir entendu le rapport du liquidateur, le rapport du Conseil de surveillance sur l'évolution de la liquidation de la société et le rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée générale approuve les comptes de l'exercice 2017 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion au liquidateur AEW Ciloger.

DEUXIÈME RÉOLUTION

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 RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 30 614 694,43 €, soit 902,66 € pour une part.

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 30 915 019,22 €, soit 911,52 € pour une part.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 36 222 366,39 €, soit 1 068,00 € pour une part.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 512 233,04 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 16 040,72 € forme un résultat distribuable de 528 273,76 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- À la distribution d'un dividende, une somme de : 508 740,00 €
- Au report à nouveau, une somme de : 19 533,76 €.

SEPTIÈME RÉOLUTION

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 HABITATION

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation
au capital de 30 524 400 €
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 décembre 2004



Société de gestion de portefeuille
Société Par Actions Simplifiées au capital de 828 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

Siège social :

**22, rue du Docteur Lancereaux
75008 Paris**

contact-associes@eu.aew.com

Tél. : 01 78 40 53 00

www.aewciloger.com

Signatory of:

