



ATOUT PIERRE
HABITATION



SCPI
DE LOGEMENTS
DE TYPE
« ROBIEN »

RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2016

CILOGER
■



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION CILOGER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 450 000 euros
Siège social : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

DIRECTOIRE

Président : Madame Isabelle ROSSIGNOL
Directeur financier : Monsieur Philippe SILVA

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Robert WILKINSON
Vice-président : Monsieur Raphaël BRAULT
Membres du Conseil :
Madame Mireille CHETIOUI
Monsieur Serge BATAILLIE

SCPI ATOUT PIERRE HABITATION

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Patrick KONTZ
Vice-président : Monsieur Daniel DALLEST
Membres du Conseil :
Madame Dominique BLANC-BERT Monsieur Thierry MÉRIC
Madame Hélène KARSENTY Monsieur Cyril SCIORTINO
Monsieur Jean-Luc BRONSART Monsieur Jean-Pierre SOBREDO-VECIN

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION		ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER	
Éditorial	page 1		
Chiffres clés	page 3		page 16
Le patrimoine immobilier	page 3	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	page 17
Les résultats et la distribution	page 7		
Le marché des parts	page 8	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE		Le rapport sur les comptes annuels	page 19
Les comptes	page 9	Le rapport spécial	page 20
L'annexe aux comptes annuels	page 12	LES RÉOLUTIONS	page 21
LES AUTRES INFORMATIONS			
L'évolution par part des résultats financiers	page 15		



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 2016.

- En 2016 un volume de ventes exceptionnel dans l'ancien a permis d'atteindre un record à 845 000 logements, avec une progression annuelle de l'ordre de 8% de ménages acquéreurs.

Une nette amélioration du moral des ménages depuis l'été 2016 (+ 5 points environ) et un environnement de taux au plus bas, 1,34% en moyenne au quatrième trimestre toutes durées confondues, ont permis des achats sur des temps d'emprunts longs et pour des surfaces plus importantes (près de 20 ans et 85 mètres carrés en moyenne). La remontée des taux d'intérêts de crédits immobiliers en fin d'année, certes très modérée, n'a pas freiné les décisions d'achats mais les a plutôt accéléré par crainte d'une remontée plus accentuée.

Par ailleurs la part des primo-accédants, en constante progression depuis 2012, a représenté pour la première fois 40% des ventes.

L'évolution des prix se limite à + 1,7% par rapport à 2015 mais reste très contrastée entre des grandes villes dynamiques et des régions où une légère baisse reste durable. En Ile-de-France la hausse du prix des appartements se concentre à Paris mais impacte aussi la petite (+ 4,5%) et grande couronne (+ 4%), seule la Seine-Saint-Denis étant en baisse dans la région (- 3%).

La hausse de l'activité touche aussi le neuf, avec des réservations de logements en augmentation de 21% en 2016 après 16% en 2015, qui atteint son plus haut niveau depuis 2010 avec près de 150 000 logements.

Cette tendance est alimentée par les achats des investisseurs dans le cadre du dispositif fiscal dit « Pinel » avec 60 000 logements vendus, des taux d'emprunts extrêmement bas et donc attractifs, et le dispositif du prêt à taux zéro.

Cette hausse de l'activité, observable également sur ventes de maisons individuelles jusque-là en berne (+ 18%), s'accompagne d'une augmentation moyenne des prix de 2,5% (2,2% pour l'Ile-de-France et 1,8% pour la province). 369 500 nouveaux logements ont été mis en chantier dans l'année. Ce chiffre est toujours loin de l'objectif affiché de 500 000, mais il représente près de 10% de plus qu'en 2015, dont 72 300 en Ile-de-France.

Pour 2017, les incertitudes liées au contexte économique général, à la remontée des taux d'intérêts directeurs, aux élections de l'année et à leurs éventuelles implications fiscales rendent difficile une évaluation précise.

Néanmoins un tout début d'année très dynamique, soutenu par des taux qui restent malgré tout bas, laisse prévoir un premier semestre positif puisque adossé à de nombreuses finalisations de transactions et envisager une année stable par rapport à 2016.

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.

- Selon l'observatoire Clameur, avec un taux de mobilité des locataires proche de 30% en 2016, l'activité du marché locatif privé s'est repliée, après une année 2015 de forte reprise (+ 12%). Toutefois, un tel taux de mobilité revient à dire que près d'un appartement sur trois aurait changé d'occupant.

Cette mobilité est alimentée par la démographie, par un meilleur moral des ménages, qui envisagent à nouveau de déménager, et par le dynamisme de l'accession à la propriété qui libère des logements à louer.

Après une année de contraction (- 1,1% en 2015), les loyers sont repartis à la hausse en 2016 (+ 1%). Cela étant, depuis 2013, la hausse des loyers de marché (+ 0,4% en moyenne) est systématiquement inférieure à l'inflation (+ 0,6% en moyenne).

- Avec une collecte nette de 5,6 Mds€ en 2016, en progression de 30% par rapport à l'année 2015, les SCPI affichent un nouveau record depuis leur création il y a une quarantaine d'années. Amorcée en 2010, cette montée en puissance confirme leur attractivité remarquable et leur dynamisme.

La progression de la collecte concerne essentiellement les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 4,63%, favorable par rapport aux placements à capital garanti. Elles enregistrent un montant de collecte nette de 5,3 Mds€ (+ 31% par rapport à 2015). A noter que les SCPI à dominante bureaux représentent à elles seules 3,1 Mds€.

Quant aux SCPI consacrées aux dispositifs fiscaux, elles connaissent également une progression de leur collecte nette à 252 M€ (+ 17%) grâce aux SCPI Pinel qui représentent près de la moitié de ce chiffre.

Impulsé par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 15% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 43,5 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 15 Mds€ il y a 10 ans.





ÉDITORIAL

Il faut également souligner la même tendance pour les OPCI « grand public » qui ont collecté 4 Mds€ en 2016, soit une hausse de 66% par rapport à 2015, et qui représentent désormais une capitalisation proche de 9 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse les 50 Mds€, ce qui place la France au second rang européen, derrière l'Allemagne.

- Concernant ATOUT PIERRE HABITATION :

- Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2016 font ressortir une valorisation de 31,08 M€, en légère diminution globale de 0,26% par rapport à 2015. Toutefois, en excluant l'immeuble du Mans, où le marché local est devenu très difficile, le patrimoine est en augmentation globale de 2,56%. Depuis 2008, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, son estimation hors droits est en progression de près de 11%.
- Les procédures visant à vendre les logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans ont été initiées durant l'exercice. C'est en 2017 que l'essentiel des logements qui composent le patrimoine de la SCPI deviendra cessible, dans le cadre d'une stratégie de ventes « à la découpe », c'est à dire logement par logement. Si aucune cession d'un logement n'a été dénouée en 2016, 21 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente.

- Au 31 décembre 2016, le taux d'occupation financier s'établit à 84,22%, en diminution sensible par rapport au début de l'année (93,59%) car impacté par les logements laissés volontairement vacants. Calculé sur l'ensemble de l'année 2016, ce taux s'établit à 90,30% contre 91,70% en 2015.
- Le résultat s'établit à 667 835 €, soit 19,69 € par part, en progression de 5% par rapport à l'exercice précédent. Si les loyers facturés ont régressé de 2%, en contrepartie, les travaux de remise en état se sont contractés de 38%. Un revenu brut de 20,25 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2016. Le report à nouveau (réserves), sollicité à hauteur de 0,56 € par part, représente 0,3 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 jusqu'au 28 novembre 2018, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER



CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2016

- Date de création :	4 novembre 2004
- Terme statutaire :	22 novembre 2017
- Valeur de réalisation :	31 360 594 € soit 924,65 € par part
- Revenu brut par part :	20,25 €
- Nombre d'associés :	873
- Nombre de parts :	33 916
- Patrimoine :	125 logements
- Date de location du dernier appartement :	28 novembre 2009
- Fin de l'engagement de conservation des parts :	28 novembre 2018

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	30 556 408	900,94
Valeur vénale / expertise	31 080 000	916,38
Valeur de réalisation	31 360 594	924,65
Valeur de reconstitution	37 058 179	1 092,65

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

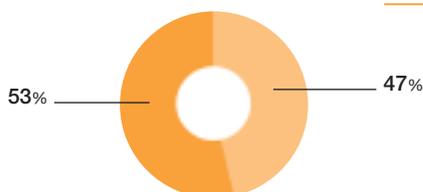
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2016, le patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION est composé de 115 appartements et 10 maisons, répartis en valeur vénale à 47% en région parisienne et 53% en province,

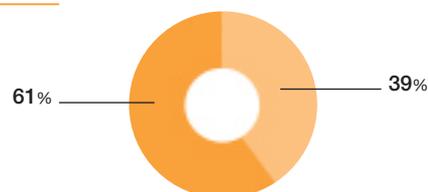
et à 61% en zone A et 39% en zone B (zonage Robien).

Il totalise 9 226 m², localisés à 36% en région parisienne et 64% en province.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE



● Province	16 370 000 €
● Ile-de-France (hors Paris)	14 710 000 €
TOTAL	31 080 000 €



● Zone A dispositif « Robien »	18 920 000 €
● Zone B dispositif « Robien »	12 160 000 €
TOTAL	31 080 000 €



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

L'EMPLOI DES FONDS En euros

	Total au 31/12/2015	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	33 916 000	-	33 916 000
+ Plus ou moins-values sur cession d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 3 164 233	-	- 3 164 233
- Achat d'immeubles	- 30 275 814	-	- 30 275 814
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	- 209 893	-	- 209 893
- Divers ⁽¹⁾	- 1 506	-	- 1 506
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	264 554	-	264 554

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

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée générale du 24 juin 2013, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION, conformément à la loi et 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	30 275 814		
Valeur comptable nette	30 275 814		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	31 080 000		
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	280 594	280 594	280 594
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		31 080 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			33 220 000
- Commission de souscription théorique			3 557 585
TOTAL GLOBAL	30 556 408	31 360 594	37 058 179
NOMBRE DE PARTS	33 916	33 916	33 916
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	900,94	924,65	1 092,65

La valeur de reconstitution par part à 1 092,65 € est supérieure de 9,3% au prix de souscription de l'augmentation de capital initiale qui était fixé à 1 000 euros.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016

	Prix de revient au 31/12/2016 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2016 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2016 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2015 en euros	Variation hors droits 2016/2015 en %
Ile-de-France (hors Paris)	12 464 299	14 710 000	18,02	15 710 000	14 080 000	4,47
Province	17 811 514	16 370 000	- 8,09	17 510 000	17 080 000	- 4,16
TOTAUX	30 275 814	31 080 000	2,66	33 220 000	31 160 000	- 0,26

Au 31 décembre 2016, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 2,7% et 9,7% à leur prix de revient.

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2016 font ressortir une valorisation de 31 080 000 €, en légère diminution globale de 0,26% par rapport à 2015.

Toutefois, en excluant l'immeuble du Mans, où le marché local est devenu très difficile, le patrimoine est en augmentation globale de 2,56%.

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

LA GESTION IMMOBILIÈRE

ATOUT PIERRE HABITATION a initié en 2016 les procédures visant à vendre les logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans. C'est en 2017 que l'essentiel des logements qui composent le patrimoine de la SCPI deviendra cessible, dans le cadre d'une stratégie de ventes « à la découpe », c'est à dire logement par logement. Si aucune cession d'un logement n'a été dénouée en 2016, 21 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente.

Selon l'observatoire Clameur, avec un taux de mobilité des locataires proche de 30% en 2016, l'activité du marché locatif privé s'est repliée, après une année 2015 de forte reprise (+ 12%). Toutefois, un tel taux de mobilité revient à dire que près d'un appartement sur trois aurait changé d'occupant.

Cette mobilité est alimentée par la démographie, par un meilleur moral des ménages, qui envisagent à nouveau de déménager, et par le dynamisme de l'accession à la propriété qui libère des logements à louer.

Après une année de contraction (- 1,1% en 2015), les loyers sont repartis à la hausse en 2016 (+ 1%).

Dans 25 villes de plus de 100 000 habitants, la hausse dépasse 1,5%, comme à Mulhouse (+ 2,7%), Nice (+ 2,3%), Rennes, Rouen, Marseille (+ 2%), Bordeaux et Besançon (+ 1,8%), Le Havre, Saint-Denis, Nancy (+ 1,7%). A Paris, en dépit de l'encadrement des loyers, les loyers augmentent de + 1%.

Cela étant, depuis 2013, la hausse des loyers de marché (+ 0,4% en moyenne) est systématiquement inférieure à l'inflation (+ 0,6% en moyenne).

Dans ce contexte, les professionnels commencent à s'alarmer d'une éventuelle pénurie de biens à louer. D'après l'observatoire Clameur, il existe une sévère crise quantitative de l'offre locative, notamment à Lille et Paris, du fait de la faiblesse de la construction mais aussi de « l'encadrement des loyers », en vigueur à Paris depuis le 1^{er} août 2015 et annoncé à Lille pour début 2017.

La Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) du Grand Paris a estimé, dans un communiqué publié le 14 novembre, que 13% des mandats de gestion confiés par les propriétaires à ses adhérents s'étaient volatilisés depuis le 1^{er} août 2015 : dans 53% des cas pour cause de vente, sinon pour passage à la location touristique, type Airbnb par exemple (23%). La plupart des adhérents ont avoué avoir vendu leur logement destiné à la location pour acheter à l'étranger ou réinvestir en petite couronne parisienne. Pour l'association Consommation logement et cadre de vie (CLCV), « il est encore trop tôt pour établir que l'encadrement des loyers a un effet sur l'offre ».

ATOUT PIERRE HABITATION a initié en 2016 les procédures visant à vendre les logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans. Cela a concerné pour l'exercice, au second trimestre les 10 logements du programme de Saint-Maur-des-Fossés (94), et à la fin du quatrième trimestre, 2 logements du programme de Toulouse (31).





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Des prestataires ont été mandatés par CILOGER, dans le cadre d'une stratégie de ventes « à la découpe », c'est à dire logement par logement. Les produits des ventes réalisées seront progressivement reversés aux associés en fonction des contraintes fiscales.

Par ailleurs, d'une manière générale, certains logements qui ont au minimum 8 années de location pourront 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 CILOGER et le Conseil de surveillance de la SCPI. Elle impactera toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués. Ainsi, au 31 décembre 2016, les 21 logements vacants que compte la SCPI sont concernés par cette stratégie.

En septembre, CILOGER a validé les grilles de vente des logements cessibles. Elles pourront faire l'objet d'un réajustement au moment de la mise en vente pour tenir compte de l'évolution du marché.

Si aucune cession d'un logement n'a été dénouée en 2016, CILOGER a préparé activement la mise en vente du patrimoine. Concrètement, il s'agit de réunir l'ensemble des éléments nécessaires pour réaliser les ventes (métrages Carrez, diagnostics techniques,...), alors que de nouvelles obligations ont vu le jour depuis l'acquisition des logements. De plus, pour certains immeubles détenus en pleine propriété, il est nécessaire de créer des lots de copropriété et d'établir un règlement de copropriété préalablement aux futures ventes.

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 deviendra cessible.

Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires est élevée, 32 appartements d'ATOUT PIERRE HABITATION (26% des logements) ont été libérés durant l'année 2016, et 22 ont été reloués.

Au 31 décembre 2016, le nombre d'appartements loués est de 104 sur 125, soit 83% du nombre de logements, contre 115 en début d'année. Les 21 logements vacants (1 497 m²) que compte le patrimoine sont volontairement laissés vacants pour faciliter leur vente ultérieure. Ils sont localisés sur les sites de Saint-Maur-des-Fossés (3 logements), Nancy (3), Divonne-les-Bains (2), Toulouse (4), La Garenne-Colombes (2), Le Mans (6) et Dourdan (1).

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 CILOGER.

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la

division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles.

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

Au 31 décembre 2016, le taux d'occupation financier s'établit à 84,22%, en diminution sensible par rapport au début de l'année (93,59%) car impacté par les logements laissés volontairement vacants. Calculé sur l'ensemble de l'année 2016, ce taux s'établit à 90,30% contre 91,70% en 2015.

Le taux d'occupation physique suit la même tendance, et passe de 92,13% à 83,78% entre le début et la fin de l'exercice.

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est de 94,30% (95,84% en 2015).

Les loyers facturés sur l'exercice 2016 s'établissent à 1 248 448 €, en contraction de 1,7% par rapport à l'exercice précédent.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2015 pour 147 923 €, s'accroît au 31 décembre 2016 en valeur nette de 7 635 € pour atteindre 155 558 €. Cette somme recouvre les impayés de soixante locataires (présents et partis)

Treize dossiers locatifs sont en procédures judiciaires pour une créance globale de 128 047 €, dont sept sont pour le moment insolubles pour un montant de 114 832 €.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, CILOGER étudie pour chaque nouveau dossier de locataire l'opportunité d'opter au dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés ». Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus fonciers, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Au 31 décembre 2016, 38 baux en cours, représentant 25% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations versées s'élèvent à 12 140 €, soit 0,97% de l'ensemble des loyers facturés. Deux dossiers d'impayés ont été déclarés durant l'année pour un montant total de 2 036 € à recevoir.

Une déclaration en dommage-ouvrage concernant le programme de Saint-Maur-des-Fossés (94) a été effectuée en 2008, consécutivement à l'apparition de fissures sur les escaliers d'accès aux maisons et sur les enduits des façades. Après une procédure et une expertise judiciaire, une solution amiable, validée par un bureau d'étude, a été trouvée avec le promoteur. ATOUT PIERRE HABITATION a perçu un règlement global de 22 343 €, et les travaux correspondants ont été effectués et terminés au cours du quatrième trimestre.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat s'établit à 667 835 €, soit 19,69 € par part, en progression de 5% par rapport à l'exercice précédent. Si les loyers facturés ont régressé de 2%, en contrepartie, les travaux de remise en état se sont contractés de 38%. Un revenu brut de 20,25 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2016. Le report à nouveau (réserves), sollicité à hauteur de 0,56 € par part, représente 0,3 mois de distribution courante.

Le résultat de l'exercice s'établit à 667 835 €, progression de 4,9% (+ 31 K€) par rapport à l'exercice précédent. En effet, si les loyers facturés ont régressé de 1,7% (soit - 21 K€), en contrepartie, les travaux de remise en état se sont contractés de 38% (- 75 K€).

Les produits de l'activité immobilière représentent la quasi-intégralité des produits, les revenus financiers sécurisés tirés du placement de la trésorerie étant anecdotiques dans un contexte de taux très faibles voire négatifs. De fait, les produits financiers sont passés de 1 197 € en 2015 à 86 € en 2016.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été abaissé à 4,50 € au premier trimestre 2016 (contre 5,25 €

au 4^{ème} trimestre 2015), compte tenu de provisions pour travaux comptabilisées ce trimestre dans l'optique des opérations de vente. Pour les trois autres trimestres, le revenu courant mis en distribution a été rétabli à 5,25 € par part.

Au total, le revenu distribué en 2016, s'élève à 20,25 €. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 19,69 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,56 € par part (2,8% du montant distribué).

Au 31 décembre 2016, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 16 041 €, soit 0,47 € par part. Il représente une réserve de 0,3 mois de distribution courante.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial est de 2,03%.

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

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

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART En euros

	Prix de souscription au 1 ^{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
2012	721,00	24,00	717,48	3,35%	2,40%	2,55
2013	717,48	24,00	684,24	3,51%	2,40%	3,42
2014	721,00	24,00	749,43	3,20%	2,40%	4,61
2015	749,62	22,35	751,87	2,97%	2,24%	1,03
2016	722,01	20,25	739,71	2,74%	2,03%	0,47

(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 En euros

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2012	Société fermée	33 916	30 524 400	33 916 000
Au 31/12/2013	Société fermée	33 916	30 524 400	33 916 000
Au 31/12/2014	Société fermée	33 916	30 524 400	33 916 000
Au 31/12/2015	Société fermée	33 916	30 524 400	33 916 000
Au 31/12/2016	Société fermée	33 916	30 524 400	33 916 000

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL En euros

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

	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 (1)
2012	30 524 400	0	33 916	872	-	717,48
2013	30 524 400	0	33 916	870	-	721,00
2014	30 524 400	0	33 916	875	-	749,62
2015	30 524 400	0	33 916	873	-	722,01
2016	30 524 400	0	33 916	872	-	761,00

(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 2016 selon une fréquence trimestrielle : 83 parts ont été échangées pour un montant total de 61 396 €.

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.

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 la confrontation du mois de juin n'a pas donné lieu à des transactions, lors des trois autres confrontations trimestrielles de l'exercice, 83 parts ont été échangées pour un montant total de 61 396 €.

Le prix d'exécution fixé lors de la confrontation de décembre s'établit à 689,31 € (soit un prix acheteur de 761,00 €), et enregistre une décote substantielle (- 25%) par rapport à la valeur de réalisation de la société.

Au 31 décembre 2016, 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 En euros

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2012	23	0,07%	35	1 128
2013	114	0,34%	15	3 581
2014	105	0,31%	20	3 621
2015	45	0,13%	2	1 476
2016	83	0,24%	0	587

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



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	30 275 814	31 080 000	30 275 814	31 160 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	30 275 814	31 080 000	30 275 814	31 160 000
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	12 725	12 725	11 831	11 831
Créances				
Locataires et créances rattachées	171 040	171 040	161 171	161 171
Autres créances	1 443 696	1 443 696	959 980	959 980
Provisions pour dépréciation des créances	- 155 558	- 155 558	- 147 923	- 147 923
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	761 929	761 929	690 720	690 720
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 100 820	- 100 820	- 111 495	- 111 495
Dettes d'exploitation	- 1 852 417	- 1 852 417	- 1 264 724	- 1 264 724
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	280 594	280 594	299 558	299 558
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	30 556 408		30 575 372	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		31 360 594		31 459 558



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation du résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
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	-	-	-	-
Ecart 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	156 518	- 121 514	-	35 005
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	667 835	667 835
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 686 799	- 686 799
Résultat de l'exercice précédent	636 509	- 636 509	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 758 023	758 023	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	30 575 372	-	- 18 964	30 556 408

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2017



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
PRODUITS				
Produits de l'activité immobilière		1 421 804		1 448 998
Produits de l'activité immobilière	1 399 361		1 421 649	
- Loyers	1 248 448		1 269 849	
- Charges facturées	150 913		151 800	
Produits des activités annexes	22 443		27 349	
Autres produits d'exploitation		3 193		9 062
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	3 193		9 062	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	-		-	
Produits financiers		86		1 197
Produits exceptionnels		-		-
TOTAL DES PRODUITS		1 425 084		1 459 257
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		1 425 084		1 459 257

	31/12/2016		31/12/2015	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
CHARGES				
Charges immobilières		532 026		587 110
- Charges ayant leur contrepartie en produits	150 913		151 800	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	122 696		197 608	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	258 417		237 701	
Charges d'exploitation		225 223		235 638
- Rémunération de la société de gestion	167 341		169 580	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	36 502		47 299	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	10 828		13 759	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	10 552		5 000	
Charges financières		-		-
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		757 249		822 747
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		667 835		636 509
TOTAL GÉNÉRAL		1 425 084		1 459 257



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

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

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

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

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

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

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

INFORMATIONS DIVERSES

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

- **Gestion locative** : pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 10% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

- **Locataires** : une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Elle est calculée de la manière suivante :

En absence de couverture du bail par l'assurance « Garantie Loyers Impayés », on provisionne :

$$DP = (AL + AC) \times 100\%$$

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer

AC = arriéré de charges

- **Provision pour risques et charges** : les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour ATOUT PIERRE HABITATION par une sortie de ressources.

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

- **Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance** : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 5 271 euros sur l'exercice.

Engagements hors bilan : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 379 684 euros.

VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ En euros

	Cumul brut au 31/12/2015	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2016
- Terrains et constructions	30 087 574	-	-	-	30 087 574
- Agencements et installations	188 240	-	-	-	188 240
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAL actif immobilisé	30 275 814	-	-	-	30 275 814



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Habitations	30 275 814	31 080 000	30 275 814	31 160 000
TOTAL	30 275 814	31 080 000	30 275 814	31 160 000
Immobilisations en cours				
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	30 275 814	31 080 000	30 275 814	31 160 000

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2016

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine à venir au terme statutaire.

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

ADRESSES	Localisation et Zonage Robien (1)	Type (2)	Surface m2 habitables	Nombre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2016	Prix de revient 2015
Saint-Maur-des-Fossés (94) 1 bis, boulevard de Créteil	IDF - A	M	1 028	10	02/11/2005	30/10/2006	3 716 000	79 296	3 795 296	3 795 296
Toulouse (31) 3, chemin du Dr Didier Dasque	PR - B	Ap	946	14	22/06/2006	19/11/2007	2 991 800	5 014	2 996 814	2 996 814
Divonne-les-Bains (01) 328, rue de Lausanne	PR - A	Ap	1 291	12	16/12/2005	13/03/2008	4 840 644	82 712	4 923 356	4 923 356
La Garenne-Colombes (92) 5-7, place de la Liberté	IDF - A	Ap	869	13	14/03/2006	18/03/2008	4 107 003		4 107 003	4 107 003
Nancy (54) 2 bis, promenade Emile Chatelet	PR - B	Ap	1 498	19	21/06/2006	29/04/2008	3 838 000	9 280	3 847 280	3 847 280
Dourdan (91) 2, rue Antoinette Bervas	IDF - B	Ap	808	13	05/12/2006	08/07/2008	2 480 000		2 480 000	2 480 000
Le Mans (72) 9, rue Saint-Bertrand	PR - B	Ap	1 713	25	30/01/2007	19/02/2008	4 268 565		4 268 565	4 268 565
Bois-d'Arcy (78) 5, allée Edwige Feuillère	IDF - A	Ap	599	11	13/07/2007	13/11/2008	2 082 000		2 082 000	2 082 000
Grasse (06) 67, route de Cannes	PR - A	Ap	474	8	29/11/2007	28/03/2008	1 763 561	11 939	1 775 500	1 775 500
TOTAL			9 226	125			30 087 574	188 240	30 275 814	30 275 814

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

(2) Ap : Appartements - M : Maisons



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

DÉTAIL DES CRÉANCES En euros

	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	12 725	11 831
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	171 040	161 171
- Créances fiscales	3 363	3 596
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	1 413 043	944 728
- Autres créances	27 289	11 655
TOTAL GÉNÉRAL	1 627 461	1 132 981

DÉTAIL DES DETTES En euros

	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
Dettes		
- Dettes financières	100 820	111 495
- Dettes fournisseurs	1 029 721	684 516
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	541 821	368 841
- Dettes aux associés	279 841	210 878
- Dettes fiscales	1 034	489
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 953 237	1 376 219

VARIATION DES PROVISIONS En euros

	Cumul brut au 31/12/2015	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2016
- Dépréciation des créances	147 923	10 828	2 141	1 052	155 558
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	-	-	-	-	-

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES En euros

	2016	2015
- Impôts et taxes non récupérables	117 753	108 553
- Solde de charges de redditions (1)	-	3 304
- Charges sur locaux vacants	15 022	15 560
- Charges non récupérables	125 642	110 284
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	258 417	237 701

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est néant pour l'année 2016.

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES En euros

	2016	2015
- Impôts et taxes diverses	20 481	21 565
- Charges immobilières refacturables	128 763	129 909
- Autres charges refacturables	1 669	325
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	150 913	151 800

VENTILATION HONORAIRES ET AUTRES FRAIS D'EXPLOITATION En euros

	2016	2015
- Honoraires Commissaires aux comptes	12 254	12 144
- Honoraires Experts immobiliers	4 250	5 000
- Autres honoraires	159	22 287
- Cotisation AMF	1 500	1 500
- Autres frais	18 339	6 368
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	36 502	47 299



LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2012		2013		2014		2015		2016	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
Produits										
- Recettes locatives brutes	37,76	99,41%	41,47	99,37%	40,94	99,82%	38,25	99,91%	37,47	99,99%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,22	0,59%	0,07	0,17%	0,07	0,18%	0,04	0,09%	0,00	0,01%
- Produits divers	0,00	0,00%	0,19	0,46%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL DES PRODUITS	37,98	100,00%	41,73	100,00%	41,02	100,00%	38,28	100,00%	37,47	100,00%
Charges										
- Commission de gestion	4,98	13,12%	5,19	12,43%	5,12	12,47%	5,00	13,06%	4,93	13,17%
- Autres frais de gestion	1,93	5,08%	1,97	4,71%	1,24	3,02%	1,54	4,03%	1,39	3,70%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	2,60	6,85%	3,01	7,21%	2,64	6,45%	5,83	15,22%	3,62	9,65%
- Charges locatives non récupérées	6,08	16,00%	6,40	15,34%	6,42	15,64%	7,01	18,31%	7,62	20,33%
- 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	15,59	41,05%	16,56	39,69%	15,41	37,58%	19,38	50,62%	17,56	46,85%
- 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	0,97	2,56%	0,30	0,72%	0,41	1,00%	0,14	0,36%	0,23	0,60%
Sous-total charges internes	0,97	2,56%	0,30	0,72%	0,41	1,00%	0,14	0,36%	0,23	0,60%
TOTAL DES CHARGES	16,56	43,61%	16,86	40,41%	15,82	38,58%	19,52	50,98%	17,78	47,45%
RÉSULTAT	21,42	56,39%	24,87	59,59%	25,19	61,42%	18,77	49,02%	19,69	52,55%
- Variation report à nouveau	- 2,58	- 6,80%	0,87	2,08%	1,19	2,91%	- 3,58	- 9,36%	- 0,56	- 1,49%
- Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux	24,00	63,19%	24,00	57,51%	24,00	58,52%	22,35	58,38%	20,25	54,04%
- Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux	23,91	62,96%	23,97	57,44%	23,97	58,44%	22,35	58,38%	20,25	54,04%



ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

La gérance de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société CILOGER a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, CILOGER établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de CILOGER. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles (contrôles permanents, périodiques, gestion des risques et des conflits d'intérêts, lutte anti-blanchiment et déontologie).

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements ponctuellement au Directoire et à chaque Conseil de surveillance de CILOGER.

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

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



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2016.

Votre conseil s'est réuni en mars et novembre 2016 afin de suivre l'évolution financière et locative de notre société.

La réunion du 6 mars 2017 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 rapprochement des sociétés CILOGER et AEW Europe s'est concrétisé.

CILOGER devient AEW CILOGER mais les équipes s'occupant de nos SCPI restent les mêmes ce qui nous satisfait.

Ce sujet sera plus explicité dans notre rapport annuel extraordinaire.

Les chiffres significatifs de la société sont :

	Exercice 2016	Exercice 2015
Valeur vénale (expertise) par part	916,38 €	918,74 €
Valeur de réalisation par part	924,65 €	927,57 €
Résultat par part	19,69 €	18,77 €
Distribution par part	20,25 €	22,35 €
Report à nouveau par part	0,47 €	1,03 €
Taux d'occupation financier au 31/12	84,22%	93,59%
Taux d'occupation financier moyen	90,30%	91,70%
Montant des contentieux	155 758 €	147 923 €
Montant des travaux	122 696 €	197 608 €
Taux de rotation des locataires	26%	38%

Quand nous devons relouer un logement, le Conseil de surveillance reste favorable à l'étude de l'opportunité de prendre pour celui-ci une garantie de loyer (GLI).

Même si le coût de celle-ci annuellement est supérieur à ce qu'elle nous rapporte, c'est une tranquillité d'esprit en cas de locataires indécis ; car cela évite les différences brutales de montant de loyers perçus. De plus, cette assurance est fiscalement déductible et prend à sa charge tous les frais de procédure, qui sont loin d'être négligeables.

Pour les logements non couverts par la GLI, et pour lesquels il existe des contentieux, votre conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques de ces contentieux, car même si ceux-ci sont provisionnés, le montant de ces provisions influe sur le résultat et donc, la distribution.

Le litige sur le programme de Saint-Maur-des-Fossés, indiqué dans notre rapport de 2015 est terminé, et à cette occasion, nous en profitons pour féliciter la société sur la façon dont il a été géré.

Les travaux ont été effectués, et la SCPI a perçu un règlement de 22 343 euros.

Les logements pourront ainsi être mis en vente.

Le taux de rotation s'est accéléré en 2016, ce qui est pénalisant quand la société est en période unique de location mais nous est favorable lorsque nous entrons progressivement – et c'est le cas – en période de liquidation.

La société de gestion a poursuivi, avec l'avis favorable du Conseil de surveillance, le gel des appartements qui se libéraient et avaient été loués 8 ans depuis l'origine.

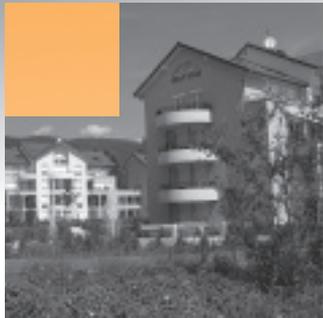
Cette possibilité nous est offerte par une disposition fiscale, mais nous devons attendre 9 ans depuis la 1^{ère} location pour pouvoir les vendre.

Cela implique, bien entendu, une baisse progressive des loyers à percevoir qui se poursuivra dans les années à venir.

Cette baisse de loyers sera compensée, dans la mesure du possible, par quelques acomptes sur les plus-values réalisées. Les acomptes sur liquidation seront possibles à compter du 28 novembre 2018.

Fin 2016, 21 logements sont ainsi gelés en attente de pouvoir être vendus.





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Malgré une baisse de 0,26% de la valeur d'expertise du patrimoine, celle-ci s'est appréciée aux dires d'expert de 11% depuis 2008, année de la 1^{ère} expertise.

Nous ne pouvons qu'espérer que ces valeurs d'expertises se concrétisent lors des futures ventes.

Une promesse de vente signée à Divonne laisse augurer un bon résultat pour ce site.

A contrario, l'expert a baissé d'une année sur l'autre la valeur de 20% sur le site du Mans, nous laissant penser qu'en fait, il s'aligne sur les deux premières promesses de vente signées.

A Grasse, l'expertise baisse de 11% d'une année sur l'autre, et à Nancy de 5%.

Nous ne pouvons faire un point complet sur notre investissement que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et les acomptes distribués.

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, parfois très loin de la réalité.

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.

Quoiqu'il en soit, 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 2016 est proche de 925 euros pour un prix de souscription à l'origine de 1 000 euros.

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

- Vous pouvez donner procuration à la société de gestion en cochant la case : « je donne procuration au Président de l'assemblée générale »

Ou

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

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

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 reconvoque 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



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 2016, 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 de gestion, sur la base de l'évaluation réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 24 juin 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

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

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

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

II - Justification des appréciations

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

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

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

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

III - Vérifications et informations spécifiques

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2017

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ORGANE DÉLIBÉRANT

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'organe délibérant dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention conclue avec la société CILOGER

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

- une commission de gestion fixée à 10% HT des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la société et de la gestion des biens sociaux. Au titre de l'exercice 2016, cette commission s'élève à 167 341 €.
- une commission de souscription, fixée à 8% HT du prix d'émission des parts, aux fins d'assurer les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux. Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2016 est nul.

Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2017

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés

Laure SILVESTRE-SIAZ



LES RÉOLUTIONS

RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 1^{ER} JUIN 2017

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 2016 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 2016 à :

- valeur comptable : 30 556 408 euros, soit 900,94 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 31 360 594 euros, soit 924,65 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 37 058 179 euros, soit 1 092,65 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 667 835,04 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 35 004,68 euros, forme un revenu distribuable de 702 839,72 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 686 799,00 euros,
- au report à nouveau, une somme de 16 040,72 euros.

Cinquième résolution

L'assemblée générale, constatant que le mandat d'expert en évaluation immobilière de BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France arrive à échéance à l'issue de la présente assemblée, décide de renouveler ledit mandat.

Conformément aux dispositions légales, l'évaluateur immobilier est nommé pour une période de cinq exercices sociaux. Son mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021.

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.



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

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

Siège social :
43/47, avenue de la Grande Armée
75116 PARIS
479 535 247 RCS PARIS

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

CILOGER



Société de gestion de portefeuille

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

Siège social et bureaux :
43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS - Tél. : 01 78 40 53 00
www.ciloger.fr

Signatory of:

