



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



RAPPORT
ANNUEL
2009

SCPI DE LOGEMENTS DE TYPE « ROBIEN »

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 : 147 boulevard Haussmann - 75008 PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

DIRECTOIRE

Président : Monsieur Laurent FLÉCHET
Directeur Général : Monsieur Hubert ANDRÉ

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Alain BROCHARD
Vice-Président : Monsieur Jean-Luc ENGUEHARD
Membres du Conseil
Monsieur Serge BAYARD
Madame Corinne FOSSAT
Monsieur Jean-Pierre LEVAYER
CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE),
représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT
CAISSE D'ÉPARGNE PARTICIPATIONS, représentée par Monsieur Olivier COLONNA D'ISTRIA
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Olivier MAREUSE
GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Laurent DIOT
SF 2, représentée par Monsieur Didier VUILLAUME

■ SCPI ATOUT PIERRE HABITATION

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Daniel DALLEST
Membres du Conseil
Monsieur Patrick KONTZ
Monsieur Pierre ADIER
Madame Dominique BLANC-BERT
Monsieur Jean-Luc BRONSART
Monsieur Philippe GRES
Monsieur Thierry MÉRIC
Monsieur Jean-Pierre SOBREDO

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : CONSTANTIN ASSOCIÉS, représenté par Madame Brigitte DRÊME
Suppléant : Monsieur Marc de PREMARÉ

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

La conjoncture immobilière page 1
Le patrimoine immobilier page 3
Les résultats et la distribution page 6
Le marché des parts page 6
L'évolution du capital page 7

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes page 8
L'annexe aux comptes annuels page 11

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers
au cours des cinq derniers exercices page 14

RAPPORT
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE page 15

RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport général page 16
Le rapport spécial page 17

RÉSOLUTIONS page 18



RAPPORT DE GESTION

LA CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Le marché immobilier résidentiel

Après un début d'année 2009 morose, marqué par une contraction de 30% du volume des ventes en six mois et des baisses de prix de l'ordre de 8% en un an, le marché du logement ancien a fait preuve d'un peu plus de vigueur au cours du printemps.

Au terme de légères hausses et baisses alternées au cours des mois d'été, le prix des logements anciens a progressé de 1,8% au dernier trimestre 2009, après une légère augmentation au troisième trimestre (0,3%).

La baisse des prix du premier semestre et la baisse continue des taux d'intérêt (le taux fixe moyen des prêts immobiliers s'établit à 3,8% en décembre) ont en effet constitué des facteurs favorables.

Ainsi, la consolidation des prix a peu à peu cédé la place à un mouvement de stabilisation, plus ou moins sensible selon les communes car il existe une multitude de micromarchés évoluant différemment les uns des autres, les petites surfaces situées dans le centre des grandes villes restant les plus résistantes.

Le rebond observé en fin d'année n'empêche cependant pas les prix nationaux, selon l'indice Notaires-INSEE, de demeurer en baisse de 4,4% sur l'ensemble de l'année 2009 (- 3,7% en province et - 5,6% en Ile-de-France).

Du côté des transactions, les volumes échangés sont en revanche restés bas, les Notaires de France évaluant à 590 000 le nombre de mutations pour 2009, bien en dessous des volumes de la période 2000-2007 qui approchaient 800 000 transactions par an.

Les tendances du marché des logements anciens en 2010 résulteront du comportement des taux d'intérêts, du niveau de l'emploi et des revenus des ménages. Ainsi, en cas d'aggravation de la situation économique, les prix de logements anciens pourraient encore baisser en fonction du type de bien et de sa localisation.

Concernant le logement neuf, les aides mises en place par les pouvoirs publics, et plus particulièrement le dispositif Scellier, ont permis au marché de connaître une reprise sensible. Cependant, même si les ventes ont progressé significativement en 2009, à 105 000 logements contre 79 400 en 2008, il est prématuré de parler d'un rebond cyclique durable.

Les nombres de mises en chantier et de demandes de permis de construire enregistrent en effet un recul de l'ordre de 20%. Structurellement, pour construire les 400 000 logements par an jugés nécessaires par l'INSEE afin de répondre aux besoins, il faudrait que les promoteurs en vendent 130 000. Les prix, dans ce contexte, ont logiquement varié à la hausse, avec un prix moyen au mètre carré des appartements au dernier trimestre 2009 supérieur de 4% à celui du dernier trimestre 2008.

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

Le marché des SCPI et des OPCI

La collecte nette globale des SCPI est restée stable en 2009 par rapport à l'année précédente, à 869 millions d'euros contre 874 millions d'euros (- 1%), bénéficiant du fort engouement pour les SCPI s'appuyant sur le dispositif Scellier.

En effet, ce nouveau dispositif fiscal d'encouragement à l'investissement résidentiel locatif a donné lieu à la création de 9 SCPI, qui en un semestre ont collectés 463,5 millions d'euros, soit 20% de plus que l'ensemble des collectes cumulées réalisées depuis 1987 sur les précédents dispositifs comparables (Méhaignerie, Robien et Borloo).

La collecte des SCPI de rendements est demeurée positive à 379 millions d'euros, mais toutefois en recul de 47% par rapport à 2008, et ce de manière plus marquée pour les « classiques diversifiées » (- 62%) que pour les « murs de magasins » (- 21%).

CHIFFRES CLÉS au 31/12/2009

- Date de création : 4 novembre 2004
- Terme statutaire : 22 novembre 2017
- Valeur de réalisation : 30 701 014 euros
(soit 905,21 euros par part)
- Revenu brut par part : 20,10 euros
- Nombre d'associés : 872
- Nombre de parts : 33 916
- Patrimoine : 125 logements





RAPPORT DE GESTION

Parallèlement, le marché secondaire a confirmé sa solidité, à 385 millions d'euros échangés, soit une progression de 11% par rapport à 2008, progression qui a principalement touché les « classiques diversifiées » (+ 18%). De fait, le montant des parts en attente de vente est en fort recul par rapport à 2008 (- 57%) à 86 millions d'euros.

La capitalisation globale a augmenté de 10%, à 18,95 milliards d'euros, sous l'impulsion des nouvelles collectes et du rattrapage des prix observés sur les marchés secondaires des SCPI à capital fixe.

Ainsi, dans des contextes économiques et financiers perturbés, marqués par une aversion au risque des épargnants, les SCPI ont néanmoins fait preuve d'attractivité, à travers le dispositif Scellier, la bonne tenue du marché des parts et un rendement moyen de 6,05% (hors SCPI fiscales) contre 5,74% en 2008.

C'est en novembre 2007 que l'AMF a délivré les premiers agréments à des OPCI, en s'en tenant aux produits destinés aux professionnels (OPCI dits RFA). Bien qu'il soit difficile d'avoir des données sectorielles complètes, à la fin de l'année 2009 les OPCI de ce type sont estimées à 7,5 milliards d'euros d'actifs sous gestion. Seuls trois OPCI grand public ont été commercialisés sur l'année 2009. Ils totalisent en fin d'année un actif net de 53 millions d'euros.

Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :

- soit de société anonyme à capital variable (SPPICAV) : revenus distribués soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers ;
- soit de fonds de placement immobiliers (FPI) : revenus distribués soumis à la fiscalité des revenus fonciers (même régime que les SCPI).

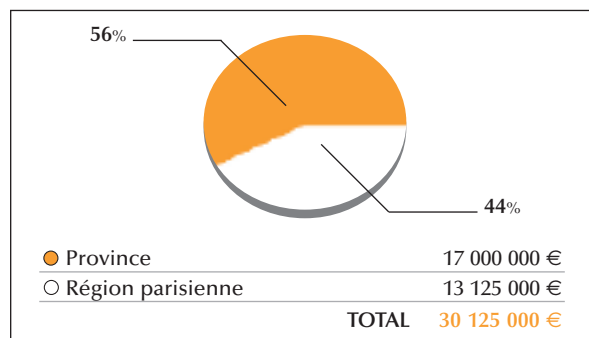
En l'état actuel de la réglementation, il appartiendra aux associés d'ATOUT PIERRE HABITATION, réunis en assemblée générale extraordinaire, de décider au plus tard le 15 mai 2012 s'ils souhaitent transformer leur SCPI en OPCI (et sous quelle forme) ou la maintenir en SCPI. Le dispositif « Robien » implique pour chaque associé de conserver ses parts jusqu'à ce que le dernier logement ait été loué neuf ans. Cette éventuelle évolution réglementaire ne modifiera ni la philosophie ni les objectifs initiaux de l'opération d'investissement.

Conformément à la loi, la société de gestion continuera à informer les associés au fur et à mesure de la parution des différents textes d'application et jugera, en liaison avec le conseil de surveillance, du moment opportun pour procéder à cette consultation.

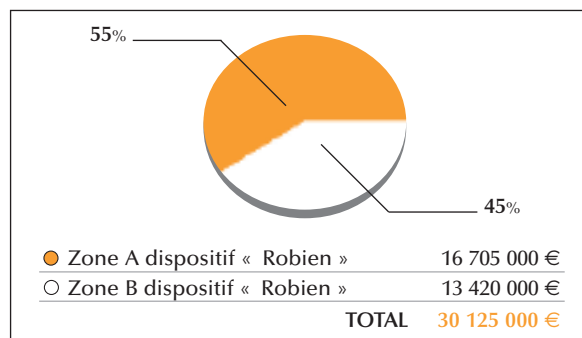
LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2009, le patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION est composé de 125 logements (115 appartements et 10 maisons) totalisant 9 240 m².

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE en % de la valeur vénale



Les dernières livraisons de programmes ont eu lieu au cours de l'exercice précédent.



Au 31 décembre 2009 tous les logements acquis par ATOUT PIERRE HABITATION ont été loués au moins une fois.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

L'EMPLOI DES FONDS

En euros	Total au 31/12/2008	Durant l'année 2009	Total au 31/12/2009
Fonds collectés	33 916 000		33 916 000
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 3 164 233	-	- 3 164 233
- Achat d'immeubles	- 30 181 520	-	- 30 181 520
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	- 223 419	34	- 223 385
- Divers (1)	- 1 506	-	- 1 506
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	345 322	34	345 355

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

L'ÉVALUATION DU PATRIMOINE

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE Valuation France (ex ATISREAL Expertise), expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'assemblée générale du 16 juin 2009, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises, il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait ATOUT PIERRE HABITATION de la vente de la totalité des actifs ;
- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

LES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

AU 31 DÉCEMBRE 2009

Tous les logements ont fait l'objet d'une actualisation d'expertise. Ils sont globalement valorisés à 30 125 000 euros, très légèrement supérieurs à leur prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements (+ 0,4%).

Le patrimoine a très bien résisté à la consolidation observée au niveau national puisque les expertises enregistrent une variation positive de 7,5% par rapport à l'exercice précédent.

La valeur de reconstitution à 1 061,92 euros est supérieure au prix de souscription de l'augmentation de capital qui était fixé à 1 000,00 euros.

	Global	Par part
Valeur comptable	30 757 535 €	906,87 €
Valeur vénale / expertise	30 125 000 €	888,22 €
Valeur de réalisation	30 701 014 €	905,21 €
Valeur de reconstitution	36 016 028 €	1 061,92 €



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

L'ESTIMATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2009 En euros

Adresse	Localisation et Zonage Robien (1)	Type (2)	Surface en m ²	Nombre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'achat hors frais et droits à la livraison	Estimation hors droits au 31/12/2009	Estimation droits inclus au 31/12/2009
Saint-Maur-des-Fossés (94) 1, boulevard de Créteil	IDF - A	M	1 056	10	2/11/05	30/10/06	3 716 000	4 050 000	4 301 000
Toulouse (31) 3, chemin du Docteur Didier Dasque	PR - B	Ap	947	14	22/06/06	19/11/07	2 991 800	2 800 000	2 974 000
Divonne-les-Bains (01) 328, rue de Lausanne	PR - A	Ap	1 288	12	16/12/05	13/03/08	4 840 644	4 750 000	5 045 000
La Garenne-Colombes (92) 5-7, place de la Liberté	IDF - A	Ap	869	13	14/03/06	18/03/08	4 107 003	4 125 000	4 831 000
Nancy (54) 2 bis, promenade Emilie Chatelet	PR - B	Ap	1 508	19	21/06/06	29/04/08	3 838 000	3 700 000	3 929 000
Dourdan (91) 2, rue Antoinette Bervas	IDF - B	Ap	794	13	5/12/06	8/07/08	2 480 000	2 920 000	3 101 000
Le Mans (72) 9, rue Saint-Bertrand	PR - B	Ap	1 713	25	30/01/07	19/02/08	4 188 565	4 000 000	4 248 000
Bois d'Arcy (78) 5, allée Edwige Feuillère	IDF - A	Ap	591	11	13/07/07	13/11/08	2 082 000	2 030 000	2 156 000
Grasse (06) 67, route de Cannes	PR - A	Ap	474	8	29/11/07	28/03/08	1 763 561	1 750 000	1 859 000
TOTAL			9 240	125			30 007 574	30 125 000	31 994 000

(1) P : Paris IDF : Ile-de-France hors Paris PR : Province A - B : Zones Robien
(2) Ap : Appartements M : Maisons

Constructions	30 007 574		
Aménagements	173 947		
Coût historique	30 181 520		
Immobilisations financières	10 062	10 062	10 062
Charges à répartir sur plusieurs exercices	80 606	80 606	80 606
Liquidités nettes	485 347	485 347	485 347
Valeur comptable	30 757 535		
Patrimoine estimations hors droits		30 125 000	
Valeur de réalisation		30 701 014	
Estimations en droits			31 994 000
Commission de souscription théorique			3 446 014
Valeur de reconstitution			36 016 028



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LA GESTION LOCATIVE

Au 31 décembre 2009, tous les logements acquis par ATOOUT PIERRE HABITATION ont été loués au moins une fois.

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

En 2009, dans un contexte de détérioration du marché du travail et de ralentissement de la progression des rémunérations, l'activité du marché locatif privé est descendue à son plus bas niveau depuis la fin des années 90. Les délais moyens de remise en location se sont allongés, alors que les exigences des candidats à la location sont plus grandes que par le passé. Parallèlement, une baisse des loyers de marché a été observée, à l'exception des loyers des studios.

Au 31 décembre 2009, le nombre d'appartements loués est de 116 sur 125, soit 92,80% du patrimoine. Sur 9 logements vacants que compte le patrimoine, 5 sont localisés sur le programme de Grasse (06).

Le taux d'occupation physique s'établit en fin d'année à 91,93% et le taux d'occupation financier à 90,42 % contre respectivement 83,01% et 81,23% au 31 décembre 2008.

Les loyers facturés sur l'exercice 2009 s'établissent à 1 249 470 euros en progression de 68%.

Pour ce qui concerne les congés, trente ont été réceptionnés sur l'exercice 2009, soit près d'un quart du patrimoine. Sur ces congés, 21 relocations ont été finalisées. La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2008 pour 25 771 euros, s'accroît au 31 décembre 2009 de 6 151 euros pour atteindre 31 922 euros. Cette somme recouvre les impayés de douze locataires en retard de plus de trois échéances.

Quatre nouveaux dossiers locataires sont en procédure sur l'exercice, pour une somme globale en impayée de 11 520 euros.

La provision comptabilisée au 31 décembre 2009 représente 2,32% des loyers et charges facturés.

A ce sujet, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, publiée au Journal officiel du 27 mars 2009, a modifié les rapports locatifs entre bailleurs et locataires sur différents points, et notamment le cautionnement.

La SCPI, considérée comme un bailleur personne morale, ne peut plus demander de cautionnement aux locataires, ce qui de fait entraîne un allongement des délais d'études de solvabilité des locataires potentiels.

Cette nouvelle loi prévoit que les bailleurs pourront souscrire une assurance « loyers impayés » dite Garantie des Risques Locatifs. Les décrets d'application étant parus dans les derniers jours de décembre, l'éventualité d'une souscription à ce type de garantie sera étudiée par CIOLOGER en 2010, soit pour les logements en recherche de locataire en fonction d'une analyse des dossiers de candidatures, soit pour sécuriser les dossiers en cours.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat s'établit à 842 926 euros, en augmentation de 115% par rapport à l'exercice précédent. Reflet de cette progression, le revenu annuel mis en distribution s'est élevé à 20,10 euros brut par part, représentant quasiment le double de l'année 2008, et le report à nouveau a été conforté de 4,75 euros par part.

Conformément aux prévisions, l'année 2009 a été la première année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis.

De fait, la trésorerie disponible susceptible d'être placée s'est fortement réduite, et les logements ont été progressivement sources de revenus fonciers au fur et à mesure de leur location, notamment sur le site de Bois-d'Arcy (11 appartements) qui a été livré à la fin de l'année 2008.

L'augmentation du résultat a également permis de conforter le report à nouveau. Au 31 décembre 2009, le

report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 230 659 euros, soit 6,80 euros par part.

Il représente ainsi une réserve de quatre mois de distribution qui permettra de lisser éventuellement les distributions futures.

Dans ces conditions, la rentabilité 2009, calculée sur la base d'un prix d'exécution moyen majoré des frais sur le marché secondaire est de 3,09%. Cette rentabilité est donnée à titre indicatif, la nature fiscale d'ATOUT PIERRE HABITATION ne permettant pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

Le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus versés. Pour l'année 2009, chaque associé bénéficie donc de la déduction fiscale du dispositif « Robien » qui est de 76 euros par part.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix de souscription ou d'exécution (majoré des frais) au 1er janvier	Dividende (avant PLF et PS) versé au titre de l'année	Prix de souscription ou d'exécution moyen de l'année (1)	Rentabilité de la part (2) en %	Report à nouveau cumulé par part
2005	1 000,00	4,50	1 000,00	0,45%	0,54
2006	-	12,00	1 000,00	1,20%	2,59
2007	-	12,00	703,65	1,71%	0,65
2008	714,48	10,11	662,02	1,53%	2,05
2009	607,12	20,10	649,99	3,09%	6,80

(1) Il s'agit du prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.

(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen majoré des frais constaté sur la même année.

PLF : Prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers.

PS : Prélèvements sociaux sur les produits financiers.

LE MARCHÉ DES PARTS

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé a été ouvert en 2009 selon une fréquence trimestrielle. 20 parts, mises en vente dans le cadre d'une succession, ont été échangées durant l'année, sur la seule confrontation du dernier trimestre, pour un montant total de 13 000 euros.

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

et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal Robien consenti au premier acquéreur.

Ainsi, le prix d'exécution établi au 30 décembre 2009, 588,86 euros, enregistre une forte décote (- 35%) par rapport à la valeur de réalisation de la société.

Au 31 décembre 2009, le stock de parts en attente de vente est de 30 parts (2 successions).

Aucune transaction de gré à gré n'a été enregistrée durant l'exercice.



LE MARCHÉ DES PARTS

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
2005	-	0,00 %	-	0,00
2006	-	0,00 %	-	0,00
2007	26	0,08 %	54	1 102,00
2008	76	0,22 %	30	2 272,00
2009	20	0,06 %	30	529,96

(1) Il s'agit du nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

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 31/12/2005	Société ouverte (1)	33 916	30 524 400	33 916 000
Au 31/12/2006	Société fermée	33 916	30 524 400	33 916 000
Au 31/12/2007	Société fermée	33 916	30 524 400	33 916 000
Au 31/12/2008	Société fermée	33 916	30 524 400	33 916 000
Au 31/12/2009	Société fermée	33 916	30 524 400	33 916 000

(1) Le capital a été ouvert durant le premier exercice, du 27 décembre 2004 au 31 décembre 2005.

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12 (1)
2005	30 524 400	33 916 000	33 916	867	3 164 233	1 000,00
2006	30 524 400	-	33 916	868	-	-
2007	30 524 400	-	33 916	872	-	717,48
2008	30 524 400	-	33 916	872	-	607,12
2009	30 524 400	-	33 916	872	-	649,99

(1) Prix de souscription. Depuis 2006, il s'agit du prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.



COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

LES COMPTES

L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2009

En euros	31/12/2009		31/12/2008	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	30 181 520	30 125 000	30 181 520	28 010 000
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	30 181 520	30 125 000	30 181 520	28 010 000
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Immobilisations financières	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
immobilisations incorporelles	-	-	-	-
immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	10 062	10 062	6 025	6 025
Créances				
Locataires et créances rattachées	94 648	94 648	83 969	83 969
Autres créances	678 538	678 538	443 974	443 974
Provisions pour dépréciation des créances	- 31 922	- 31 922	- 25 771	- 25 771
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	550 000	550 000	950 000	950 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	481 151	481 151	84 440	84 440
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 108 039	- 108 039	- 105 929	- 105 929
Dettes d'exploitation	- 1 179 030	- 1 179 030	- 1 156 380	- 1 156 380
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	495 408	495 408	280 329	280 329
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	80 606	80 606	134 437	134 437
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	80 606	80 606	134 437	134 437
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	30 757 535		30 596 286	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		30 701 014		28 424 766



COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

LES COMPTES

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2009

En euros	Situation d'ouverture au 01/01/2009	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2009
Capital				
Capital souscrit	30 524 000	-	-	30 524 000
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	- 3 389 158	-	34	- 3 389 124
Primes de fusion	-	-	-	-
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles				
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	22 002	47 443	-	69 445
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	842 926	842 926
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 681 712	- 681 712
Résultat de l'exercice précédent	390 333	- 390 333	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 342 891	342 891	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	30 596 286	-	161 248	30 757 535

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2010



COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2009

En euros	31/12/2009		31/12/2008	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
PRODUITS				
Produits de l'activité immobilière		1 377 719		805 606
Produits de l'activité immobilière	1 374 978		804 566	
- Loyers	1 249 470		741 537	
- Charges facturées	125 508		63 029	
Provisions des activités annexes	2 741		1 040	
Autres produits d'exploitation		16 090		1
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation	16 089		-	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	1		1	
Produits financiers		5 778		61 282
Produits exceptionnels		24 379		
TOTAL DES PRODUITS		1 423 966		866 889
Résultat de l'exercice (Perte)				
TOTAL GÉNÉRAL		1 423 966		866 889

En euros	31/12/2009		31/12/2008	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
CHARGES				
Charges immobilières		269 784		169 657
- Charges ayant leur contrepartie en produits	125 508		63 029	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	31 769		-	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	112 507		106 628	
Charges d'exploitation		257 424		253 068
- Rémunération de la société de gestion	161 216		96 686	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	69 682		130 611	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation	-		-	
- Provisions pour créances douteuses	22 241		25 771	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	4 286		-	
Charges financières		53 831		53 831
Charges exceptionnelles				
TOTAL DES CHARGES		581 039		476 556
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		842 926		390 333
TOTAL GÉNÉRAL		1 423 966		866 889



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 par l'expert 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 « Liste des immobilisations » de cette annexe et s'entend hors droits et hors frais.

INFORMATIONS DIVERSES

Locataires

Une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain.

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.

La charge d'amortissement sur 2009 correspond à une dotation de 53 831 euros.

Engagements hors bilan

Aucun engagement hors bilan.

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.

VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En euros	Cumul brut au 31/12/2008	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2009
- Terrains et constructions	30 007 574	-	-	-	30 007 574
- Agencements et installations	173 947	-	-	-	173 947
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	30 181 520	-	-	-	30 181 520



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

En euros	31/12/2009		31/12/2008	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	30 181 520	30 125 000	30 181 520	28 010 000
TOTAL	30 181 520	30 125 000	30 181 520	28 010 000
Immobilisations en cours				
Habitations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	30 181 520	30 125 000	30 181 520	28 010 000

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2009

Nom de l'immeuble	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2009	Estimation 2009	Prix de revient 2008	Estimation 2008
Saint-Maur-des-Fossés (94) 1 bis, boulevard de Créteil	2005	3 716 000	79 296	3 795 296	4 050 000	3 795 296	4 000 000
Divonne-les-Bains (01) 328, rue de Lausanne	2005	4 840 644	82 712	4 923 356	4 750 000	4 923 356	4 100 000
Toulouse (31) 3, chemin du Docteur D. Dasque	2006	2 991 800	-	2 991 800	2 800 000	2 991 800	2 700 000
La Garenne-Colombes (92) 5-7, place de la Liberté	2006	4 107 003	-	4 107 003	4 125 000	4 107 003	4 100 000
Nancy (54) 2 bis, promenade Emilie Chatelet	2006	3 838 000	-	3 838 000	3 700 000	3 838 000	3 400 000
Dourdan (91) 2, rue Antoinette Bervas	2006	2 480 000	-	2 480 000	2 920 000	2 480 000	2 260 000
Le Mans (72) 9, rue Saint-Bertrand	2007	4 188 565	-	4 188 565	4 000 000	4 188 565	3 800 000
Bois-d'Arcy (78) 5, allée Edwige Feuillère	2007	2 082 000	-	2 082 000	2 030 000	2 082 000	2 050 000
Grasse (06) 67, route de Cannes	2007	1 763 561	11 939	1 775 500	1 750 000	1 775 500	1 600 000
TOTAL HABITATIONS		30 007 574	173 947	30 181 520	30 125 000	30 181 520	28 010 000



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

DÉTAIL DES CRÉANCES

En euros	Exercice 31/12/2009	Exercice 31/12/2008
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	10 062	6 025
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	1 040
- Créances locataires	94 648	83 969
- Créances fiscales	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics	486 488	250 884
- Autres créances	192 050	192 050
TOTAL GÉNÉRAL	783 248	533 968

DÉTAIL DES DETTES

En euros	Exercice 31/12/2009	Exercice 31/12/2008
Dettes		
- Dettes financières	108 039	105 929
- Dettes fournisseurs	363 560	883 501
- Dettes sur immobilisations	367 200	-
- Autres dettes d'exploitation	281 321	136 958
- Dettes aux associés	166 565	135 537
- Dettes fiscales	384	384
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 287 069	1 262 309

VARIATION DES PROVISIONS

En euros	Cumul brut au 31/12/2008	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2009
Dépréciation des créances	25 771	22 241	16 089	-	31 922
Grosses réparations	-	-	-	-	-
Autres risques et charges	-	-	-	-	-

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES

En euros	2009	2008
Impôts et taxes non récupérables	40 811	30 627
Solde de charges de redditions	-	-
Charges sur locaux vacants	12 054	35 782
Charges non récupérables	59 642	40 219
TOTAL des charges immobilières	112 507	106 628

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES

En euros	2009	2008
Impôts et taxes diverses	1 168	-
Charges immobilières refacturables	123 112	63 029
Autres charges refacturables	1 228	-
TOTAL des charges immobilières	125 508	63 029



LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2005		2006		2007		2008		2009	
	€ 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	0,00	0,00%	0,00	0,00%	3,64	24,29%	21,89	92,38%	36,92	97,65%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	12,10	100,00%	18,00	100,00%	11,36	75,71%	1,81	7,62%	0,17	0,45%
- Produits divers	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,72	1,90%
TOTAL DES PRODUITS	12,10	100,00%	18,00	100,00%	15,01	100,00%	23,70	100,00%	37,81	100,00%
CHARGES										
- Commission de gestion	0,88	7,27%	2,24	12,44%	1,86	12,41%	2,85	12,03%	4,75	12,57%
- Autres frais de gestion	0,67	5,54%	0,70	3,91%	0,86	5,76%	3,85	16,25%	2,18	5,77%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,94	2,48%
- Charges locatives non récupérées	0,00	0,00%	0,12	0,67%	0,63	4,18%	3,14	13,26%	3,32	8,77%
- Charges financières nettes	3,13	25,87%	0,00	0,01%	0,01	0,07%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sous-total charges externes	4,68	38,68%	3,07	17,04%	3,36	22,41%	9,85	41,54%	11,19	29,59%
- Provisions nettes pour travaux	0,12	0,99%	0,82	4,56%	1,59	10,58%	1,59	6,70%	0,00	0,00%
- Autres provisions nettes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,76	3,21%	1,77	4,68%
Sous-total charges internes	0,12	0,99%	0,82	4,56%	1,59	10,58%	2,35	9,90%	1,77	4,68%
TOTAL DES CHARGES	4,80	39,67%	3,89	21,60%	4,95	32,99%	12,19	51,44%	12,96	34,27%
RÉSULTAT										
Variation report à nouveau	1,48	12,23%	2,11	11,73%	- 1,94	- 12,95%	1,43	6,03%	4,75	12,57%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	5,82	48,10%	12,00	66,67%	12,00	79,96%	10,11	42,66%	20,10	53,16%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	4,38	36,20%	8,23	45,71%	8,64	57,56%	9,94	41,94%	20,05	53,03%

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Messieurs,

Conformément aux articles 18 et 21 des statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur la gestion de la SCPI ATOOUT PIERRE HABITATION au titre de son cinquième exercice social.

Au cours de l'exercice 2009, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises afin d'examiner notamment l'activité de la société, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

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

Les dernières livraisons de programmes ont eu lieu au cours de l'année 2008. L'exercice 2009 est donc le premier exercice complet durant lequel tout le patrimoine a été mis en exploitation.

Gestion locative

Au 31 décembre 2009, le nombre d'appartements loués est de 116 sur 125 soit 92,8% du patrimoine. Sur les 9 appartements vacants, cinq sont localisés à Grasse (67, route de Cannes). Votre Conseil suit avec attention l'évolution de la situation locative sur ce site, et les actions opérées par la société de gestion pour y remédier.

A la fin de l'année 2009, tous les logements ont été loués au moins une fois. Compte tenu de la condition de location de neuf ans portant sur chaque logement et inhérente au dispositif fiscal Robien, au terme statutaire de la SCPI, les logements pourront être mis en vente progressivement au fur et à mesure de l'expiration de ce délai.

Par ailleurs, un nouveau système d'assurance « loyers impayés » dite Garantie des Risques Locatifs (GRL) a vu le jour dans les derniers mois de l'année 2009. Le recours à cette assurance, pour certains locataires en place ou dossiers de candidats à la location, pourra être envisagé dans le futur.

Les loyers facturés en 2009 au titre des locations s'établissent à 1 249 470 euros, en hausse de 68%.

Résultat de l'exercice

Pour son cinquième exercice social, la SCPI ATOOUT PIERRE HABITATION dégage un résultat de 842 926 euros, en progression de 115% par rapport à l'exercice précédent.

L'augmentation du résultat a permis d'une part de quasiment doubler la distribution par rapport à l'année 2008, et d'autre part de renforcer les réserves (report à nouveau) de la SCPI qui passent de 2,05 euros à 6,80 euros par part.

Au 31 décembre 2009, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 230 659,50 euros.

Marché secondaire

Seules 20 parts, mises en vente dans le cadre d'une succession, ont été échangées durant l'année. Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

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

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

Le Président du Conseil de surveillance
Daniel DALLEST



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT GÉNÉRAL

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 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société 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. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE Valuation France (ex ATISREAL Expertise), expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 16 juin 2009. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 - 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. Nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que 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.

2 - 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 portons à votre connaissance les éléments suivants : les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999.

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

3 - 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.

Levallois-Perret, le 15 mars 2010

Le Commissaire aux comptes
CONSTANTIN ASSOCIÉS
Brigitte DRÈME



LE RAPPORT SPÉCIAL

Aux associés,

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

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle de conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Absence d'avis de convention

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et soumise aux dispositions de l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution de des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Avec la société Ciloger

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

- une commission de gestion de 10% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2009, cette commission s'élève à 161 216 euros ;
- une commission de souscription de 8% hors taxes du prix d'émission des parts. Au titre de l'exercice 2009, aucune commission n'a été comptabilisée à ce titre.

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.

Levallois-Perret, le 15 mars 2010

Le Commissaire aux comptes
CONSTANTIN ASSOCIÉS
Brigitte DRÈME



LES RÉOLUTIONS

RÉSOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 8 JUIN 2010

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 2009 tels qu'ils ont été présentés et donne quitus à la société de gestion CILOGER pour cet exercice.

Deuxième résolution

Après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-76 du code monétaire et financier, l'assemblée générale 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'établissent au 31 décembre 2009 à :

- valeur comptable : 30 757 535 euros,
soit 906,87 euros pour une part
- valeur de réalisation : 30 701 014 euros,
soit 905,21 euros pour une part
- valeur de reconstitution : 36 016 028 euros,
soit 1 061,92 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 842 926,31 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 69 444,79 euros, forme un revenu distribuable de 912 371,10 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 681 711,60 euros,
- au report à nouveau, une somme de 230 659,50 euros.

Cinquième résolution

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



ATOUT PIERRE HABITATION

Société Civile de Placement Immobilier
Au capital de 30.524.400 euros
Siège social : 147 Boulevard Haussmann - 75008 PARIS
479.535.247 RCS PARIS

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

CILOGER

Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

Siège social et bureaux
147, boulevard Haussmann - 75008 Paris - Tél. : 01 56 88 91 92 - www.ciloger.fr