



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



RAPPORT ANNUEL 2010

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
Secrétaire général : Monsieur Tristan MAHAUT
Directeur financier : Monsieur Philippe SILVA

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
BPCE, représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA
CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE),
représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT
GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Laurent DIOT
SF 2, représentée par Monsieur Didier VUILLAUME

■ SCPI ATOUT PIERRE HABITATION

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

La conjoncture immobilière page 1
Le patrimoine immobilier page 2
Les résultats et la distribution page 6
Le marché des parts page 7

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

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

LES AUTRES INFORMATIONS

Valeurs estimées de la société page 14
L'évolution par part des résultats financiers page 14

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ CILOGER

page 15

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 16

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport général page 17
Le rapport spécial page 18

LES RÉOLUTIONS

page 19



RAPPORT DE GESTION

LA CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Le marché immobilier résidentiel

Après des années 2008 et 2009 difficiles, durant lesquelles les climats économique et financier ont pesé sur les transactions immobilières, les prix de vente des logements anciens ont connu de nouveaux records en 2010. Ce mouvement de reprise a surtout été sensible à Paris, marché à dimension internationale très spécifique où le manque structurel d'offre par rapport à la demande a fortement poussé les prix à la hausse.

Selon la Chambre des Notaires, au 31 décembre 2010, la variation trimestrielle est de + 5,2%, et la variation annuelle de + 17,5%. Ainsi, le prix moyen des logements anciens sur Paris s'établit à cette même date à 7 330 €/m², prix qui dépasse le point le plus haut constaté au 3^{ème} trimestre 2010 (7 030 €). Selon les notaires, l'augmentation des prix se diffuse vers la Petite couronne (+ 12,8% sur un an, soit 4 150 €/m²) et vers la Grande couronne (+ 7,3% sur un an, soit 2 970 €/m²).

Cependant, toutes les régions de France n'affichent pas des chiffres comparables au marché francilien. Le prix moyen d'achat en France est de 2 580 €/m² en 2010, et l'évolution annuelle du prix des logements anciens en province est de + 8% (source : indice Notaires-INSEE).

Quant au volume des ventes, en net rebond, il avoisine, selon les notaires, 720 000 transactions en 2010, en deçà toutefois des records des années 2000 à 2007 qui se situaient au-delà de 800 000. Ainsi, même à Paris, près de 36 000 logements anciens ont été vendus pendant l'année 2010, soit 20% de plus qu'en 2009, contre 38 500 en moyenne annuelle de 1999 à 2007.

Dans les prochains mois, le mode de fonctionnement du marché devrait rester dans la continuité de ce que l'on observe actuellement, soutenu par la faiblesse des taux d'intérêt (3,29% en moyenne à fin décembre 2010 pour les crédits immobiliers), et ce même si des signes de remontée des taux sont perceptibles, et un contexte psychologique favorable au logement. Cependant, la question fondamentale de la dégradation de la solvabilité

des ménages pourra se poser avec plus d'acuité : comment supporter des hausses de prix successives alors que les évolutions des revenus restent modestes ?

Concernant le logement neuf, l'intérêt renouvelé en 2010 pour le dispositif « Scellier » a permis de soutenir les ventes de logements neufs : 63% des ventes réalisées sont de l'investissement locatif. La Fédération des Promoteurs Immobiliers fait ainsi état de 115 000 logements vendus en 2010, soit 6,8% de plus qu'en 2009 mais encore en-deçà des 127 000 concrétisées en 2007. Si le déséquilibre entre l'offre et la demande persiste, un redémarrage des autorisations de construire est toutefois observé. Les prix ont également été orientés à la hausse, de 6,5% en moyenne nationale, avec un contraste marqué entre la province (+ 4%) et l'Île-de-France (+ 10%).

Le marché du logement neuf reste très sensible aux fluctuations des dispositifs fiscaux et diverses aides (disparition du Pass Foncier, refonte du prêt à taux zéro, ...), et leur évolution influera sur le comportement du marché en 2011. Le coût de la construction devrait augmenter compte tenu du surcoût dû aux nouvelles normes, impactant directement les prix de vente.

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 OPCV

Dans un contexte de tensions économiques toujours présentes en 2010, l'immobilier en général et les SCPI en particulier ont été considérés par les épargnants comme des valeurs refuges.

Ainsi, les SCPI ont fait preuve d'une forte attractivité, à travers des niveaux de collectes record et un rendement moyen de 5,68% (hors SCPI fiscales), contre 6,05% en 2009, qui demeure bien supérieur aux taux des emprunts d'Etat (l'OAT 10 ans est à 3,32% à la fin 2010).

Les SCPI ont connu en 2010 une collecte nette globale sans précédent de 2,46 milliards d'euros, soit + 183% par rapport à l'année 2009 (869 millions d'euros), qui a touché toutes les catégories. Elle a été réalisée par 36 SCPI de rendement et 16 SCPI fiscales, sur un total de 138 véhicules que compte le marché.

La collecte des SCPI de rendement s'établit à 1,5 milliard d'euros, en progression de 286% par rapport à 2009, et ce de manière plus marquée pour les « classiques diversifiées » (928 millions d'euros soit + 397%) que pour les « murs de magasins » (512 millions d'euros, soit + 225%).



CHIFFRES CLÉS au 31/12/2010

- Date de création : **4 novembre 2004**
- Terme statutaire : **22 novembre 2017**
- Valeur de réalisation : **31 295 610 euros**
(soit 922,74 euros par part)
- Revenu brut par part : **24,00 euros**
- Nombre d'associés : **869**
- Nombre de parts : **33 916**
- Patrimoine : **125 logements**
- Date de location du dernier appartement : **28 novembre 2009**



RAPPORT DE GESTION

Quant aux SCPI fiscales, elles ont à nouveau bénéficié du fort engouement pour le dispositif Scellier. En effet, ce dispositif fiscal d'encouragement à l'investissement résidentiel locatif a donné lieu à une collecte annuelle effectuée par 11 SCPI, dont quatre créées en 2010, en progression de 98% à 919,6 millions d'euros, contre 463,5 millions d'euros en 2009 première année de ce dispositif (les SCPI Scellier n'ont toutefois pleinement collecté qu'à partir du second semestre 2009).

Parallèlement, le marché secondaire a confirmé sa solidité et sa fluidité, à 417 millions d'euros échangés, soit une progression de 9% par rapport à 2009, progression qui touche principalement en valeur absolue les « classiques diversifiées » (+ 7%). De fait, le montant des parts en attente de vente est en fort recul par rapport à 2009 (- 49%) à 43 millions d'euros, et le taux de rotation annuel des parts s'élève à 1,85% de la capitalisation globale des SCPI.

Cette dernière augmente d'ailleurs de 18%, à 22,32 milliards d'euros, ce qui constitue un record historique, sous l'impulsion des nouvelles collectes et du rattrapage des prix observé sur les marchés secondaires des SCPI à capital fixe.

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 2010 les OPCI de ce type sont estimés à 10 milliards d'euros d'actifs sous gestion.

Seuls quatre OPCI grand public ont été commercialisés sur l'année 2010. D'autres véhicules ont été agréés, et devraient être commercialisés en 2011 par le biais de réseaux de conseillers en gestion de patrimoine et de réseaux bancaires.

Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :

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

En l'état actuel de la réglementation, il appartient 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.

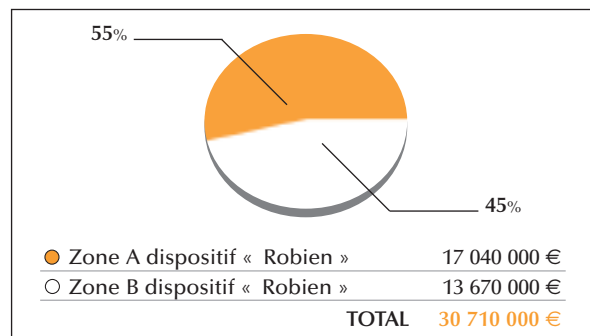
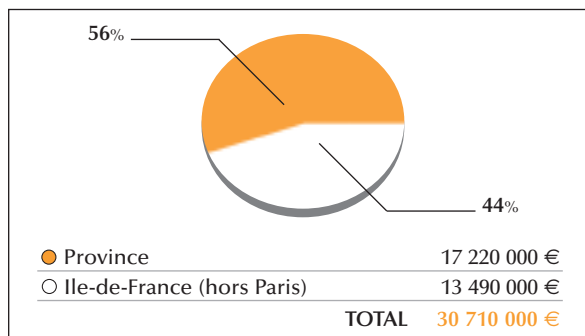
En concertation avec le Conseil de surveillance, la société de gestion propose aux associés d'ATOUT PIERRE HABITATION de se prononcer sur cette question dès juin 2011, en préconisant le maintien sous la forme de SCPI.

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2010, le patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION est composé de 115 appartements et 10 maisons, répartis en valeur vénale à 44% en région parisienne et 56% en province, et à 55% en zone A et 45% en zone B (zonage Robien).

Il totalise 9 240 m², localisés à 36% en région parisienne et 64% en province.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE en % de la valeur vénale





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

L'EMPLOI DES FONDS

En euros	Total au 31/12/2009	Durant l'année 2010	Total au 31/12/2010
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	- 223 385	-	- 223 385
- Divers (1)	- 1 506	-	- 1 506
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	345 355	-	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, 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 2010

Tous les logements ont fait l'objet d'une actualisation d'expertise. Ils sont globalement valorisés à 30 710 000 euros, supérieurs de 2,3% aux prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements.

Le patrimoine s'inscrit dans la tendance observée au niveau national. Les expertises font ressortir une valorisation en progression annuelle de 1,94% (après + 7,5% en 2009).

La valeur de reconstitution à 1 082,45 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	30 767 130 €	907,16 €
Valeur vénale / expertise	30 710 000 €	905,47 €
Valeur de réalisation	31 295 610 €	922,74 €
Valeur de reconstitution	36 712 259 €	1 082,45 €



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

L'ESTIMATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2010 En euros

Situation de l'immeuble	Localisation et Zonage Robien (1)	Type (2)	Surface en m ² habitables	Nombre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'achat hors frais et droits à la livraison	Estimation hors droits au 31/12/2010	Estimation droits inclus au 31/12/2010
Saint-Maur-des-Fossés (94) 1, boulevard de Créteil	IDF - A	M	1 056	10	02/11/05	30/10/06	3 716 000	4 150 000	4 407 300
Toulouse (31) 3, chemin du Docteur Didier Dasque	PR - B	Ap	947	14	22/06/06	19/11/07	2 991 800	2 810 000	2 984 220
Divonne-les-Bains (01) 328, rue de Lausanne	PR - A	Ap	1 288	12	16/12/05	13/03/08	4 840 644	4 790 000	5 086 980
La Garenne-Colombes (92) 5-7, place de la Liberté	IDF - A	Ap	869	13	14/03/06	18/03/08	4 107 003	4 350 000	4 619 700
Nancy (54) 2 bis, promenade Emilie Chatelet	PR - B	Ap	1 508	19	21/06/06	29/04/08	3 838 000	3 810 000	4 046 220
Dourdan (91) 2, rue Antoinette Bervas	IDF - B	Ap	794	13	05/12/06	08/07/08	2 480 000	2 960 000	3 143 520
Le Mans (72) 9, rue Saint-Bertrand	PR - B	Ap	1 713	25	30/01/07	19/02/08	4 188 565	4 090 000	4 343 580
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	2 155 860
Grasse (06) 67, route de Cannes	PR - A	Ap	474	8	29/11/07	28/03/08	1 763 561	1 720 000	1 826 640
TOTAL			9 240	125			30 007 574	30 710 000	32 614 020

(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	26 775	26 775	26 775
Liquidités nettes	548 773	548 773	548 773
Valeur comptable	30 767 130		
Patrimoine estimations hors droits		30 710 000	
Valeur de réalisation		31 295 610	
Estimations en droits			32 614 020
Commission de souscription théorique			3 512 629
Valeur de reconstitution			36 712 259



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LA GESTION LOCATIVE

Sur 43 congés effectifs sur l'exercice, soit près d'un tiers du patrimoine, 28 logements ont été reloués. Au total, durant l'année 2010, 39 baux ont été signés.

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

En 2010, le marché locatif a continué de subir les conséquences des incertitudes économiques et de la faible progression des revenus des ménages. De fait, une faiblesse de la demande a été observée, ce qui a provoqué une augmentation rapide de la vacance locative.

Après une phase de stabilisation observée en 2009, les loyers ont repris une phase ascendante à la fin de l'année 2010, leur progression moyenne en un an sur la France entière étant estimée à 2,5%.

Compte tenu de l'exigence des locataires et face à la concurrence de « produits neufs », les appartements ne trouvent rapidement preneur que s'ils sont en parfait état. Des travaux de remise en état et notamment de réfection de peinture, si nécessaire, doivent être lancés en cas de congé des locataires, ceci pour réduire la vacance et maintenir un taux d'occupation financier en ligne.

Dans ce contexte, le patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION a fait preuve de résistance, malgré un taux de rotation des locataires qui est passé de 24% à 34%. Si le taux d'occupation financier a légèrement consolidé d'un point, les valeurs locatives sont restées globalement stables, seuls quelques logements ayant nécessité un réajustement à la baisse des loyers.

Au 31 décembre 2010, le nombre d'appartements loués est de 112 sur 125. Sur 13 logements vacants que compte le patrimoine, 7 sont localisés sur les programmes de Toulouse (31) et Le Mans (72).

Le taux d'occupation physique s'établit en fin d'année à 89,54% et le taux d'occupation financier à 89,53% contre respectivement 91,93% et 90,42% au 31 décembre 2009. Les loyers facturés sur l'exercice 2010 s'établissent à 1 273 226 euros en progression de 1,9%.

Pour ce qui concerne les congés, 43 ont été réceptionnés sur l'exercice 2010, soit 34% du patrimoine. Sur ces congés, 28 relocations ont été finalisées. Au total, 39 baux ont été signés durant l'exercice, dont 11 portent sur des logements qui étaient vacants avant le 1^{er} janvier 2010.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2009 pour 31 922 euros, s'accroît au 31 décembre 2010 en valeur nette de 34 978 euros pour atteindre 66 900 euros. Cette somme recouvre les impayés de dix locataires en retard de plus de trois échéances, dont l'un a fait l'objet d'une procédure d'expulsion.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, CILOGER opte désormais pour chaque nouveau dossier de locataire, sauf cas exceptionnels, au dispositif d'assurance « Garantie des Risques Locatifs » créé à la fin de l'année 2009. 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 2010, 18 des 112 baux en cours sont couverts par ce dispositif.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat s'établit à 823 579 euros, soit 24,28 euros par part. Le revenu annuel mis en distribution s'est élevé à 24,00 euros brut par part, en progression de 19% par rapport à l'année précédente. Parallèlement, le report à nouveau a été conforté de 0,28 euros par part.

Au 31 décembre 2010, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 240 255 euros, soit 7,08 euros par part. Il représente ainsi une réserve de trois mois et demi de distribution qui permettra de lisser éventuellement les distributions futures.

La rentabilité 2010, calculée sur la base d'un prix d'exécution moyen majoré des frais sur le marché secondaire est de 3,59%. 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 2010, chaque associé bénéficie donc de la déduction fiscale du dispositif « Robien » qui est de 76 euros ou de 23,75 euros par part à proratiser en fonction de la date de souscription.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix d'exécution (majoré des frais) au 1 ^{er} 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
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
2010	649,99	24,00	668,90	3,59%	7,08

(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 2010 selon une fréquence trimestrielle. 37 parts, mises en vente dans le cadre de trois successions, ont été échangées durant l'année pour un montant total de 24 749 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 2010, 653,19 euros (soit un prix acheteur de 721,00 euros), enregistre une forte décote (-29%) par rapport à la valeur de réalisation de la société.

Au 31 décembre 2010, le stock de parts en attente de vente est nul.

Deux parts ont été échangées de gré à gré durant l'exercice, pour un montant total de 2 000 euros.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIIONS

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
2006	0	0,00 %	0	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
2010	39	0,11 %	0	1 119,60

(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 31/12/2006	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
Au 31/12/2010	Société fermée	33 916	30 524 400	33 916 000

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 4 novembre 2004 - Capital initial : 760 500 euros - Nominal de la part : 900 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)
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
2010	30 524 400	-	33 916	869	-	721,00

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

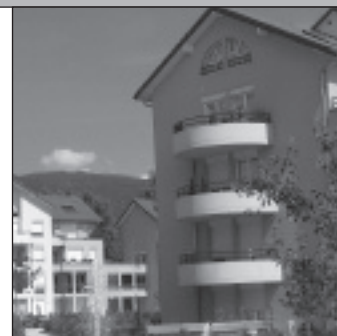


COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2010

En euros	31/12/2010		31/12/2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	30 181 520	30 710 000	30 181 520	30 125 000
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	30 710 000	30 181 520	30 125 000
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
immobilisations incorporelles	-	-	-	-
immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	10 062	10 062	10 062	10 062
Créances				
Locataires et créances rattachées	91 810	91 810	94 648	94 648
Autres créances	765 378	765 378	678 538	678 538
Provisions pour dépréciation des créances	- 66 900	- 66 900	- 31 922	- 31 922
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	750 000	750 000	550 000	550 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	374 756	374 756	481 151	481 151
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 106 187	- 106 187	- 108 039	- 108 039
Dettes d'exploitation	- 1 253 584	- 1 253 584	- 1 179 030	- 1 179 030
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	558 835	558 835	495 408	495 408
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	26 775	26 775	80 606	80 606
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	26 775	26 775	80 606	80 606
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	30 767 130		30 757 535	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		31 295 610		30 701 014



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2010

En euros	Situation d'ouverture au 01/01/2010	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2010
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	- 3 389 124	-	-	- 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	69 445	161 215	-	230 660
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	823 579	823 579
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 813 984	- 813 984
Résultat de l'exercice précédent	842 926	- 842 926	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 681 712	681 712	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	30 757 535	-	9 595	30 767 130

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2011



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2010

En euros	31/12/2010		31/12/2009	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
PRODUITS				
Produits de l'activité immobilière		1 399 990		1 377 719
Produits de l'activité immobilière	1 399 990		1 374 978	
- Loyers	1 273 226		1 249 470	
- Charges facturées	126 764		125 508	
Produits des activités annexes	-		2 741	
Autres produits d'exploitation		7 307		16 090
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation			16 089	
- Provisions pour créances douteuses	7 307			
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	-		1	
Produits financiers		3 691		5 778
Produits exceptionnels		4 761		24 379
TOTAL DES PRODUITS		1 415 748		1 423 966
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		1 415 748		1 423 966

En euros	31/12/2010		31/12/2009	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
CHARGES				
Charges immobilières		277 513		269 784
- Charges ayant leur contrepartie en produits	126 764		125 508	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	21 442		31 769	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	129 307		112 507	
Charges d'exploitation		260 825		257 424
- Rémunération de la société de gestion	167 550		161 216	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	39 823		69 682	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation			22 241	
- Provisions pour créances douteuses	42 285			
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	6 500		-	
Autres charges			4 286	
- Commission sur arbitrage	-		-	
- Commission sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	4 667			
Charges financières		-		-
Charges exceptionnelles		53 831		53 831
TOTAL DES CHARGES		592 169		581 039
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		823 579		842 926
TOTAL GÉNÉRAL		1 415 748		1 423 966



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.

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

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 2010 correspond à une dotation de 53 831 euros.

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.

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 ATOUP 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.

Engagements hors bilan :

Aucun engagement hors bilan.

VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En euros	Cumul brut au 31/12/2009	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2010
- 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	31/12/2010		31/12/2009	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	30 181 520	30 710 000	30 181 520	30 125 000
TOTAL	30 181 520	30 710 000	30 181 520	30 125 000
Immobilisations en cours				
Habitations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	30 181 520	30 710 000	30 181 520	30 125 000

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2010

Nom de l'immeuble	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2010	Estimation 2010	Prix de revient 2009	Estimation 2009
Saint-Maur-des-Fossés (94) 1, boulevard de Créteil	2005	3 716 000	79 296	3 795 296	4 150 000	3 795 296	4 050 000
Divonne-les-Bains (01) 328, rue de Lausanne	2005	4 840 644	82 712	4 923 356	4 790 000	4 923 356	4 750 000
Toulouse (31) 3, chemin du Docteur D. Dasque	2006	2 991 800	-	2 991 800	2 810 000	2 991 800	2 800 000
La Garenne-Colombes (92) 5-7, place de la Liberté	2006	4 107 003	-	4 107 003	4 350 000	4 107 003	4 125 000
Nancy (54) 2 bis, promenade Emilie Chatelet	2006	3 838 000	-	3 838 000	3 810 000	3 838 000	3 700 000
Dourdan (91) 2, rue Antoinette Bervas	2006	2 480 000	-	2 480 000	2 960 000	2 480 000	2 920 000
Le Mans (72) 9, rue Saint-Bertrand	2007	4 188 565	-	4 188 565	4 090 000	4 188 565	4 000 000
Bois-d'Arcy (78) 5, allée Edwige Feuillère	2007	2 082 000	-	2 082 000	2 030 000	2 082 000	2 030 000
Grasse (06) 67, route de Cannes	2007	1 763 561	11 939	1 775 500	1 720 000	1 775 500	1 750 000
TOTAL HABITATIONS		30 007 574	173 947	30 181 520	30 710 000	30 181 520	30 125 000



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

DÉTAIL DES CRÉANCES

En euros	Exercice 31/12/2010	Exercice 31/12/2009
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	10 062	10 062
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	91 810	94 648
- Créances fiscales	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics	762 741	486 488
- Autres créances	2 637	192 050
TOTAL GÉNÉRAL	867 250	783 248

DÉTAIL DES DETTES

En euros	Exercice 31/12/2010	Exercice 31/12/2009
Dettes		
- Dettes financières	106 187	108 039
- Dettes fournisseurs	479 852	363 560
- Dettes sur immobilisations	164 740	367 200
- Autres dettes d'exploitation	413 482	281 321
- Dettes aux associés	194 767	166 565
- Dettes fiscales	384	384
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 359 771	1 287 069

VARIATION DES PROVISIONS

En euros	Cumul brut au 31/12/2009	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2010
Dépréciation des créances	31 922	42 285	7 307	-	66 900
Grosses réparations	-	-	-	-	-
Autres risques et charges	-	6 500	-	-	6 500

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES

En euros	2010	2009
Impôts et taxes non récupérables	51 641	40 811
Solde de charges de redditions	-	-
Charges sur locaux vacants	11 792	12 054
Charges non récupérables	65 874	59 642
TOTAL des charges immobilières	129 307	112 507

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES

En euros	2010	2009
Impôts et taxes diverses	2 918	1 168
Charges immobilières refacturables	117 652	123 112
Autres charges refacturables	6 194	1 228
TOTAL des charges immobilières	126 764	125 508



LES AUTRES INFORMATIONS

VALEURS ESTIMÉES DE LA SOCIÉTÉ

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	30 181 520		
Provisions pour grosses réparations	-		
Autres éléments d'actifs	585 610	585 610	585 610
Valeur des immeubles (expertises) hors droits		30 710 000	
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			32 614 020
Commission de souscription théorique			3 512 629
TOTAL GLOBAL	30 767 130	31 295 610	36 712 259
Nombre de parts	33 916	33 916	33 916
TOTAL en euros ramené à une part	907,16	922,74	1 082,45

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

	2006		2007		2008		2009		2010	
	€ 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%	3,64	24,29%	21,89	92,38%	36,92	97,65%	37,54	99,34%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	18,00	100,00%	11,36	75,71%	1,81	7,62%	0,17	0,45%	0,11	0,29%
- Produits divers	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,72	1,90%	0,14	0,37%
TOTAL DES PRODUITS	18,00	100,00%	15,01	100,00%	23,70	100,00%	37,81	100,00%	37,79	100,00%
CHARGES										
- Commission de gestion	2,24	12,44%	1,86	12,41%	2,85	12,03%	4,75	12,57%	4,94	13,07%
- Autres frais de gestion	0,70	3,91%	0,86	5,76%	3,85	16,25%	2,18	5,77%	1,31	3,47%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,94	2,48%	0,63	1,67%
- Charges locatives non récupérées	0,12	0,67%	0,63	4,18%	3,14	13,26%	3,32	8,77%	3,81	10,09%
- Charges financières nettes	0,00	0,01%	0,01	0,07%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sous-total charges externes	3,07	17,04%	3,36	22,41%	9,85	41,54%	11,19	29,59%	10,70	28,31%
- Provisions nettes pour travaux	0,82	4,56%	1,59	10,58%	1,59	6,70%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Autres provisions nettes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,76	3,21%	1,77	4,68%	2,81	7,44%
Sous-total charges internes	0,82	4,56%	1,59	10,58%	2,35	9,90%	1,77	4,68%	2,81	7,44%
TOTAL DES CHARGES	3,89	21,60%	4,95	32,99%	12,19	51,44%	12,96	34,27%	13,51	35,74%
RÉSULTAT	14,11	78,40%	10,06	67,01%	11,51	48,56%	24,85	65,73%	24,28	64,26%
Variation report à nouveau	2,11	11,73%	- 1,94	- 12,95%	1,43	6,03%	4,75	12,57%	0,28	0,75%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	12,00	66,67%	12,00	79,96%	10,11	42,66%	20,10	53,16%	24,00	63,51%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	8,23	45,71%	8,64	57,56%	9,94	41,94%	20,05	53,03%	23,97	63,43%

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER



La gérance d'ATOOUT PIERRE HABITATION est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée et placée sous le contrôle de l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société CILOGER a obtenu l'agrément n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.

A ce titre, elle a mis en place un dispositif de conformité et de contrôle interne.

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

Le RCCI en charge de ce dispositif, contrôle et évalue l'adéquation et l'efficacité des systèmes et politiques, s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations sur les contrôles opérés et s'assure de leur suivi. Il conseille et assiste la société pour se conformer aux obligations professionnelles. Enfin, le RCCI est en charge de l'ensemble des contrôles permanents, périodiques, de la mise en place des dispositifs de gestion des risques opérationnels, de gestion des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le dispositif de contrôles repose en partie sur l'analyse et l'identification des risques majeurs à l'activité. D'autres principes participent également à la création de ce dispositif de contrôle, à savoir :

- La séparation effective des tâches entre les collaborateurs de la société de gestion faisant partie d'un même service,
- La responsabilisation de chacun des collaborateurs de la société de gestion,
- L'optimisation du niveau de sécurité des opérations,
- La mise en place de procédures sur l'ensemble de l'activité,
- Le suivi et le contrôle des délégations.

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

- **Les contrôles de premier niveau** sont réalisés par les opérationnels lors du déroulement de l'opération. Il s'agit soit d'auto contrôle soit d'une personne dédiée au contrôle de premier niveau.
- **Les contrôles permanents de deuxième niveau** sont systématiquement réalisés par le RCCI qui s'attache à valider la conformité des opérations avec la réglementation en vigueur.
- **Les contrôles ponctuels de troisième niveau** peuvent être pris en charge par un tiers extérieur à la société, le cas échéant par les actionnaires de CILOGER.

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



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

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

Depuis le début de l'exercice 2010, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner notamment l'activité de la société, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

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

• Evaluations du patrimoine

Les expertises diligentées en fin d'année font ressortir une valorisation de nos immeubles en progression de 1,94% par rapport à l'année précédente.

Leur valeur vénale (ou de revente) est ainsi globalement supérieure de 2,3% à leur prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements.

• Gestion locative

Au 31 décembre 2010, le nombre d'appartements loués est de 110 sur 125 soit 88% du nombre de logements. Sur les 15 appartements vacants, trois sont localisés à Bois d'Arcy (78), deux à Dourdan (91), un à La Garenne-Colombes (92), quatre au Mans (72), un à Nancy (54) et quatre à Toulouse (31). Votre conseil suit avec attention l'évolution de la situation locative sur ces sites, et les actions menées par la société de gestion pour y remédier. A noter que le site de Grasse (06), qui concentrait l'année dernière cinq logements vacants sur les neuf que comptait la SCPI, a entièrement fait l'objet de relocations.

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

Par ailleurs, le recours au nouveau système d'assurance « loyers impayés » dite Garantie des Risques Locatifs (GRL), qui a vu le jour dans les derniers mois de l'année 2009, a été initié dès le début de l'exercice, ainsi que le recommandait le Conseil de surveillance. A la fin de l'année 2010, ce dispositif couvre ainsi 18 dossiers locataires.

Les loyers facturés en 2010 au titre des locations s'établissent à 1 273 226 euros, en hausse de 1,9%.

• Résultat de l'exercice

Pour son sixième exercice social, la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION dégage un résultat de 823 579 euros, ce qui représente 24,28 euros par part.

Ce résultat a permis d'une part d'augmenter la distribution par part de 19% par rapport à 2009, et de la porter de 20,10 euros à 24,00 euros, et d'autre part de renforcer les réserves (report à nouveau) de la SCPI qui passent de 6,80 euros à 7,08 euros par part. Ces dernières, qui représentent plus d'un trimestre de distribution, pourront éventuellement permettre de lisser les futures distributions dans un environnement locatif qui demeure fluctuant.

Au 31 décembre 2010, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 240 254,81 euros.

Il convient, par ailleurs, de rappeler que chaque associé ayant souscrit des parts lors de l'augmentation de capital d'ATOUT PIERRE HABITATION bénéficie d'une déduction au titre de l'amortissement de sa souscription (dispositif « Robien »). Cette déduction est égale à 8% pour les cinq premières années et à 2,5% pour les quatre années suivantes. Elle est calculée sur la base de 95% du montant de la souscription, et le point de départ de la période d'amortissement est fixé au premier jour du mois qui suit celui de la souscription.

Ainsi, la déduction fiscale du dispositif « Robien » est, pour l'année 2010, de 76 euros ou de 23,75 euros par part à proratiser en fonction de votre date de souscription.

• Marché secondaire

Seules 37 parts, mises en vente dans le cadre de trois successions, 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, et notamment le maintien d'ATOUT PIERRE HABITATION sous la forme de SCPI, objet de la première résolution de l'assemblée générale extraordinaire.

Pour le Conseil de surveillance
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 2010, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier ATOUP PIERRE HABITATION, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 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 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.

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 vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999.

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

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.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2011

Le Commissaire aux comptes
Constantin Associés
Brigitte DRÈME



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux associés,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention conclue avec la société CILOGER

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

- une commission de gestion de 10% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2010, cette commission s'élève à 167 550 euros ;
- une commission de souscription de 8% hors taxes du prix d'émission des parts. Au titre de l'exercice 2010, aucune commission n'a été comptabilisée à ce titre.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2011

Le Commissaire aux comptes
Constantin Associés
Brigitte DRÊME



LES RÉOLUTIONS

RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 10 JUIN 2011

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 2010 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 214-76 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 2010 à :

- valeur comptable : 30 767 130 euros, soit 907,16 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 31 295 610 euros, soit 922,74 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 36 712 259 euros, soit 1 082,45 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 823 579,31 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 230 659,50 euros, forme un revenu distribuable de 1 054 238,81 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 813 984,00 euros,
- au report à nouveau, une somme de 240 254,81 euros.

Cinquième résolution

L'assemblée générale, après constatation de l'acceptation de cette fonction par le Cabinet DELOITTE ET ASSOCIES, 185 avenue Charles de Gaulle 92524 Neuilly-sur-Seine, nomme celui-ci en qualité de Commissaire aux comptes titulaire.

Le Cabinet DELOITTE ET ASSOCIES aura tous les pouvoirs que lui confère la loi pour agir dans le cadre de sa mission. Conformément aux dispositions légales et statutaires, le Commissaire aux comptes titulaire est nommé pour une période de six exercices sociaux venant à expiration lors de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

Sixième résolution

L'assemblée générale, après constatation de l'acceptation de cette fonction par le cabinet BEAS, 7-9 villa Houssay 92200 Neuilly-sur-Seine, nomme celui-ci en qualité de Commissaire aux comptes suppléant.

Le cabinet BEAS aura tous les pouvoirs que lui confère la loi pour agir dans le cadre de sa mission. Conformément aux dispositions légales et statutaires, le Commissaire aux comptes suppléant est nommé pour une période de six exercices sociaux venant à expiration lors de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

Septième résolution

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



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

Société Civile de Placement Immobilier
Au capital de 30 524 400 euros
Siège social : 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

