



**Au 31/03/2013**

576 associés

24 769 parts

**Valeur de réalisation 2012 :**

23 339 029 €

(942,27 € / part)

(sous réserve d'approbation  
par l'assemblée générale)

**Amortissement annuel 2013**

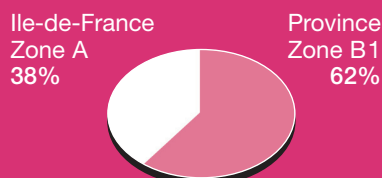
« Robien recentré » :

57 € / part

**94 logements**

**Patrimoine**

(en % de la valeur vénale)



Société de gestion

**CILOGER**



Pour tous renseignements :  
M. Didier DEGRAEVE - CILOGER  
147 boulevard Haussmann - 75008 PARIS  
Tél. : 01 56 88 91 92 - Fax : 01 56 88 92 22  
[www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

CILOGER a reçu l'agrément de l'Autorité  
des marchés financiers n° GP 07000043  
en date du 10 juillet 2007.

La politique de gestion des conflits d'intérêts  
mise en place par CILOGER est consultable  
sur son site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

Signatory of:



Mesdames, Messieurs,

Après quinze années de hausse quasi ininterrompue, les prix de l'immobilier résidentiel ancien ont entamé une décrue depuis l'été 2012. Les notaires notent ainsi qu'entre août 2012 et mars 2013, les prix constatés lors des promesses de vente des logements anciens ont baissé en moyenne de 7% en France, tandis que le nombre de transaction a diminué de 12% en 2012. Même Paris n'échappe pas à la règle avec un recul du prix du m<sup>2</sup> moyen de 4,5% sur cette même période. Sur la seule année 2012, la décrue est toutefois moins prononcée, avec une baisse moyenne de 0,7% en Ile-de-France et de 2,1% en province. Si les acheteurs sont toujours intéressés par l'accession à la propriété, les perspectives économiques sombres, marquées notamment par la montée du chômage, ne leur donnent pas envie de passer à l'acte, et ils font preuve, tout comme les vendeurs d'ailleurs, de plus d'attentisme.

Scénario d'érosion des prix ou recul très sensible, les intervenants (économistes, notaires, commercialisateurs) ne partagent pas le même avis. Parmi eux, le cabinet Xerfi, leader français des études économiques sectorielles, prévoit ainsi des reculs des prix de seulement 1,1% et 0,4% en 2013 et 2014, et des transactions qui devraient continuer à fléchir cette année avant un rebond en 2015.

Quoiqu'il en soit, le marché reste hésitant, dans un contexte de poursuite de la chute des taux d'intérêts (3,07% en moyenne en mars). A preuve, les logements anciens de la capitale auraient même bénéficié d'un regain de 0,2% en mars, après - 1,2% sur les deux premiers mois de l'année.

En tout état de cause, dans une SCPI « fiscale » telle qu'ATOUT PIERRE HABITATION 2, l'investissement est effectué dans une optique de détention jusqu'au terme statutaire (13 août 2018), et doit donc de ce fait intégrer les cycles immobiliers sur un horizon de long terme.

Au 31 mars 2013, les taux d'occupation physique et financier de votre société sont en légère progression, à respectivement 90,1% et 89,2%. Si, durant le trimestre, 1 congé a été reçu, 2 logements ont été reloués. Au total, au dernier jour du trimestre, 9 appartements sont vacants, contre 10 à la fin de l'année 2012.

Toujours en fin de premier trimestre, 35 baux, représentant 37% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Les loyers facturés sur le premier trimestre 2013 s'établissent à 234 588 euros, en progression de 2% par rapport au premier trimestre 2012 (229 896 euros). Ils présentent un taux d'encaissement de 94,1%.

Le revenu brut distribué par part a été maintenu à 6,00 euros, et votre SCPI dispose de réserves évaluées à deux mois de distribution. Les projections pour le reste de l'année permettent en l'état de conserver le niveau courant de distribution trimestrielle, soit une distribution annuelle de 24,00 euros.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2012 se tiendra le lundi 24 juin 2013 à 16h00 au siège social de votre SCPI, 147 boulevard Haussmann, 75008 PARIS.

Si vous n'avez pas la possibilité d'y assister, nous vous invitons à nous retourner le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui sera joint à la convocation adressée début juin à chacun des associés. Il vous permettra de participer aux décisions importantes relatives à la gestion de votre SCPI.

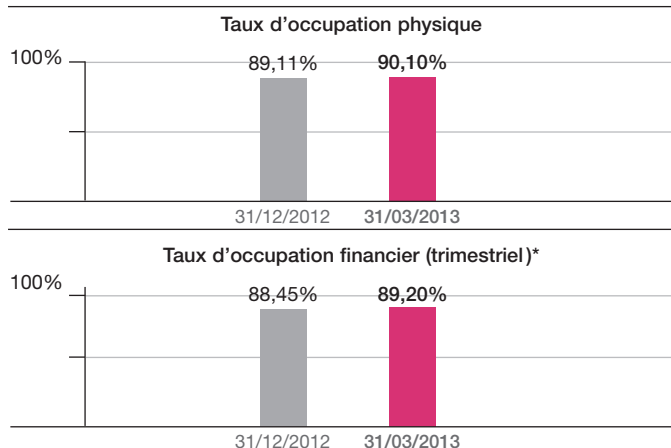
Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire - CILOGER



## ■ ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### Acquisitions - Livraisons

Tous les logements acquis ont été livrés et loués une première fois. Ils seront cédés au terme statutaire de la SCPI, au fur et à mesure de l'expiration de leur délai fiscal d'engagement de location de neuf ans applicable.



\* Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

## ■ REVENUS DISTRIBUÉS

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux (1)	Acompte après prélèvement à la source (2)	Acompte après prélèvements sur les revenus financiers
1 <sup>er</sup> trimestre 2013	16/04/2013	6,00 €	6,00 €	6,00 €	6,00 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5%.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24%.

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte, diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues. Compte tenu du faible montant des produits financiers et des arrondis découlant de leur imposition, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-dessus.

La trésorerie disponible est entièrement placée en certificats de dépôts émis par une grande banque française. Le taux de rémunération de ces supports sécurisés est faible, de l'ordre de 0,4% à la fin du trimestre. Les prélèvements sociaux et le prélèvement à la source sont ainsi calculés ce trimestre sur un montant de produits financiers fiscalement imposable de 0,01 euro par part.

Il faut par ailleurs noter que le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus fonciers versés. Pour l'année 2013, un associé bénéficie donc de la déduction fiscale « Robien recentré » qui est de 57 euros par part.

## ■ VIE SOCIALE

La date de l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de votre SCPI a été fixée au lundi 24 juin 2013 à 16h00 à Paris (75008) - 147, boulevard Haussmann. Dans l'hypothèse où vous ne pourriez personnellement assister à cette assemblée, CILOGER vous engage à voter nombreux au moyen du formulaire unique de vote par procuration ou par correspondance, que vous trouverez joint à la convocation qui vous sera adressée début juin. Conformément à la loi, les associés possédant ensemble ou individuellement 348 parts ont la possibilité de déposer une demande d'inscription de projet de résolution à l'ordre du jour de l'assemblée. Cette demande doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation. La société de gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de 5 jours à compter de cette réception.

## ■ FISCALITÉ

### Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie

La Loi de finances 2013 a modifié le régime d'imposition des revenus financiers, et notamment des produits de placements à revenu fixe (intérêts) dans lesquels sont placés la trésorerie de votre SCPI.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, pour l'ensemble des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, les intérêts issus des placements financiers sont soumis au barème de l'impôt sur le revenu. Ils supportent un prélèvement à la source obligatoire à titre d'acompte au taux de 24% (plus 15,5% de prélèvements sociaux). Cet acompte est imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de la perception des revenus financiers et restitué s'il excède l'impôt à payer.

Toutefois, les associés ayant perçu moins de 2 000 euros d'intérêts dans l'année, tous établissements confondus, peuvent demander lors du dépôt de leur déclaration de revenus, que ces intérêts soient imposés au taux forfaitaire de 24% (hors prélèvements sociaux) qui dans ce cas conservera son caractère libératoire.

Par ailleurs, les associés dont le Revenu Fiscal de Référence est inférieur à 25 000 euros (pour une personne seule) ou à 50 000 euros pour un associé marié ou pacsé (soumis à imposition commune), pourront demander à être dispensés du versement de l'acompte en 2014 en envoyant une demande écrite au Service Associés de CILOGER avant le 30 novembre 2013. Un modèle de demande est disponible auprès de CILOGER ou sur le site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr).

En revanche, pas de changements en ce qui concerne les prélèvements sociaux, pour lesquels CILOGER procèdera toujours à la retenue à la source.

### Déclaration des revenus 2012 et ISF

CILOGER vous a adressé fin mars 2013 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale 2012. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez appeler notre ligne dédiée au 01.56.88.92.56 ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes tenu, selon l'importance de votre patrimoine (inférieur ou supérieur à 2,57 millions d'euros), de reporter sa valeur estimée sur votre déclaration de revenus, ou de déposer une déclaration n° 2725 et son paiement au plus tard le 17/06/2013. En l'absence de prix d'exécution fixé sur le marché secondaire en 2012, la valorisation de votre SCPI à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être la valeur de réalisation au 31/12/2012, qui s'établit à 942,27 euros par part.

## ■ MARCHÉ DES PARTS

Vous devez conserver vos parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription, et entraîne de ce fait la réintégration des amortissements antérieurement déduits dans son revenu foncier de l'année de la rupture. Votre investissement doit être effectué dans une optique de détention de long terme, et si possible conservé jusqu'au terme statutaire de la Société pour en obtenir le meilleur rendement. Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information.

Nous vous rappelons que dans une SCPI « fiscale », le prix d'exécution ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine, mais résulte 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 consenti au premier acquéreur. Les transactions sur le marché secondaire organisé se réalisent dès lors sur la base d'un prix fortement décoté (de l'ordre de 30 à 40%).

Aucune part n'ayant été inscrite sur le registre d'ordres d'achats, il n'y a pas eu de transaction sur le marché secondaire organisé lors de la confrontation du 27 mars 2013. 122 parts sont en attente de vente au 31 mars 2013. Enfin, il n'y a pas eu de parts échangées de gré à gré depuis le début de l'année.

## ■ CILOGER ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS » (MIF)

CILOGER a choisi de classer l'ensemble des associés d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 en « client non professionnel ». La politique relative à la directive européenne « MIF » mise en place par CILOGER est consultable sur son site internet ([www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)).