



Au 30/06/2013

578 associés

24 769 parts

Valeur de réalisation 2012 :

23 339 029 €

(942,27 € / part)

Amortissement annuel 2013

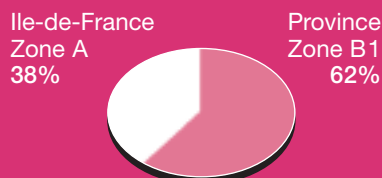
« Robien recentré » :

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

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

Mesdames, Messieurs,

Attendus à la baisse, les prix de l'immobilier résidentiel ancien enregistreraient, selon le réseau Century 21, un recul de 2,6% sur 12 mois glissants à la fin du semestre, avec une tendance un peu plus prononcée à Paris où la consolidation serait de 3,2% sur la même période. Toujours selon Century 21, le volume des transactions commencerait cependant à se redresser en province (+ 6,6%) mais resterait orienté à la baisse dans la capitale (- 5%). Le contexte conjoncturel est certes médiocre, la fiscalité immobilière durcie, mais les fondamentaux du marché continuent à jouer favorablement : pas d'excès d'offre face à une demande structurellement très forte, stabilisation des taux de crédit à un niveau bas et absence de resserrement marqué du crédit.

C'est pourquoi de nombreux professionnels estiment que les prix de l'immobilier ancien devraient plutôt que marquer une chute brutale, afficher une baisse de l'ordre de 5% en 2013 et de 5% en 2014. Seule une hausse marquée des taux obligataires français pourrait détériorer ce scénario.

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 30 juin 2013, les taux d'occupation physique et financier de votre société sont stables, à respectivement 90,10% et 90,88%. Durant le trimestre, 7 congés ont été effectifs et 5 logements ont été reloués. Au total, au dernier jour du trimestre, 11 appartements sont vacants, dont un logement à Arcueil pour lequel un rapport final d'expertise est toujours attendu dans le cadre d'une procédure de dommage-ouvrage.

Toujours en fin de second trimestre, 33 baux, représentant 35% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Les loyers facturés sur le premier semestre s'établissent à 473 501 euros, en légère progression de 0,6% par rapport au premier semestre 2012 (470 638 euros). Ils présentent un taux d'encaissement de 94,8%.

Le revenu brut distribué par part a été maintenu à 6,00 euros, et votre SCPI dispose de réserves évaluées à un peu plus de 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 ordinaire du 24 juin 2013 s'est tenue avec un quorum de 39,26%. Elle a approuvé les neuf résolutions présentées avec une large majorité variant de 92,07% à 97,38% (voir rubrique « Vie sociale » au verso).

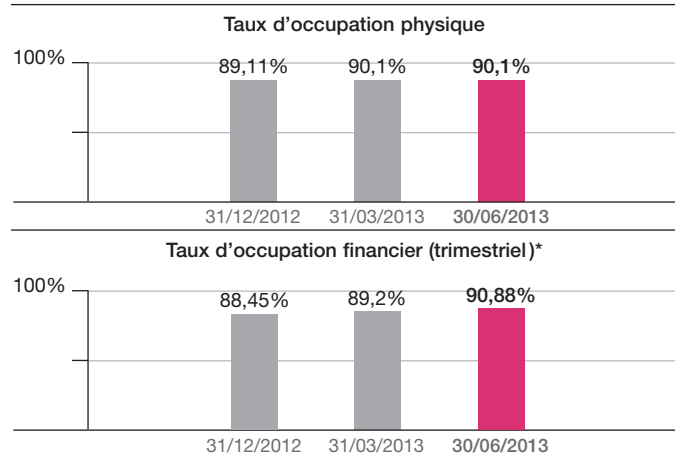
Outre l'approbation des comptes de l'exercice 2012, l'assemblée générale a, pour ce qui concerne votre Conseil de surveillance, ratifié les nominations de Messieurs Cyril SCIORTINO et Pierre ANTRAYGUES en qualité de membres en remplacement de deux membres démissionnaires. Par ailleurs, le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit a été nommé en qualité de Commissaire aux comptes titulaire de votre société.

CILOGER vous remercie pour votre participation aux différents votes, et pour l'expression de votre confiance renouvelée dans la société de gestion de votre SCPI.

■ 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 ^{er} trimestre 2013	16/04/2013	6,00 €	6,00 €	6,00 €	6,00 €
2 ^{ème} trimestre 2013	16/07/2013	6,00 €	6,00 €	6,00 €	5,99 €

(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.

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

L'assemblée générale ordinaire du 24 juin 2013 s'est tenue avec un quorum de 39,26% (9 725 parts présentes, représentées ou ayant voté par correspondance sur 24 769).

Le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 21 du rapport annuel 2012, est le suivant :

Résolution n° 1 : 96,89% oui, 0% non, 3,11% abstention, 0% nul ;
 Résolution n° 2 : 97,38% oui, 0% non, 2,62% abstention, 0% nul ;
 Résolution n° 3 : 97,17% oui, 0% non, 2,83% abstention, 0% nul ;
 Résolution n° 4 : 96,07% oui, 0,43% non, 3,50% abstention, 0% nul ;
 Résolution n° 5 : 92,07% oui, 1,34% non, 6,59% abstention, 0% nul ;
 Résolution n° 6 : 92,07% oui, 1,34% non, 6,59% abstention, 0% nul ;
 Résolution n° 7 : 96,45% oui, 0% non, 3,55% abstention, 0% nul ;
 Résolution n° 8 : 96,45% oui, 0% non, 3,55% abstention, 0% nul ;
 Résolution n° 9 : 96,50% oui, 0% non, 3,50% abstention, 0% nul.

■ 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^{er} 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 (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 euros (couples mariés, pacsés soumis à une imposition commune), pourront demander à être dispensés du versement de l'acompte 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.

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

■ 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%).

30 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé lors de la confrontation du 26 juin 2013, au prix d'exécution de 557,61 € par part (soit un prix acheteur de 615,50 €). 92 parts sont en attente de vente au 30 juin 2013, dont 50 depuis plus d'un an. 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).

