



**Au 31/12/2013**

578 associés

24 769 parts

**Valeur de réalisation 2012 :**

23 339 029 €

(942,27 € / part)

**Amortissement annuel 2013**

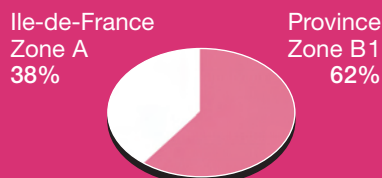
« Robien recentré » :

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](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,

Permettez-moi tout d'abord pour 2014, huitième année d'existence d'ATOUT PIERRE HABITATION 2, de vous présenter, au nom de CILOGER, tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers, et de vous remercier pour votre confiance.

Si la production de crédits immobiliers aux particuliers a progressé en 2013, sous l'impulsion d'un recours plus important à l'endettement dans un contexte de taux bas, les estimations de transactions sur le marché de l'immobilier résidentiel ancien font état d'un repli de l'ordre de 5% par rapport à 2012. Outre une conjoncture difficile, la FNAIM souligne « une fiscalité galopante, des prix élevés, un projet de réforme de la location très contesté ».

Les prix sont globalement orientés à la baisse, les biens de qualité résistant mieux. Toujours selon la FNAIM, les prix de vente auraient ainsi reculé de près de 3% en 2013, avec une contraction plus forte en province (- 3%) qu'en Ile-de-France (- 2,5%).

Compte tenu des incertitudes qui pèsent encore sur le marché, 2014 devrait être marquée par une poursuite de l'érosion des transactions et des prix.

Le patrimoine de votre SCPI, mutualisé sur neuf sites, a globalement bien résisté à la consolidation observée au niveau national. Les expertises réalisées à la fin de l'année 2013 font ressortir une valorisation de 23,06 M€, quasi stable par rapport à 2012, et supérieure de 3% au prix d'achat hors frais et droits des immeubles.

Au 31 décembre 2013, le taux d'occupation financier de votre société s'établit à 99,09%, en très nette progression par rapport à la fin de l'année précédente (88,45%). Calculé sur l'ensemble de l'année 2013, ce taux s'établit à 89,60%.

Le taux de rotation des locataires, en forte diminution par rapport à 2012 (29%), reste toutefois substantiel à 20%. Si 19 congés ont ainsi été réceptionnés durant l'année 2013, 18 logements ont été reloués. Au total, au dernier jour du trimestre, 11 appartements sont vacants, contre 10 en début d'année.

Toujours en fin de quatrième trimestre, 32 baux, représentant 33% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI).

Les loyers facturés sur l'année s'établissent en progression de 0,4% à 943 287 €, et présentent un taux d'encaissement de 98,37%.

Le revenu mis en distribution au titre du trimestre est maintenu à 6,00 euros, votre SCPI disposant à l'issue de réserves évaluées à près de deux mois de distribution.

Sur le marché secondaire organisé, 90 parts ont été échangées lors de la confrontation du 24 décembre 2013, au prix d'exécution de 573,19 € par part (soit un prix acheteur de 632,70 €). Il convient de rappeler 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.

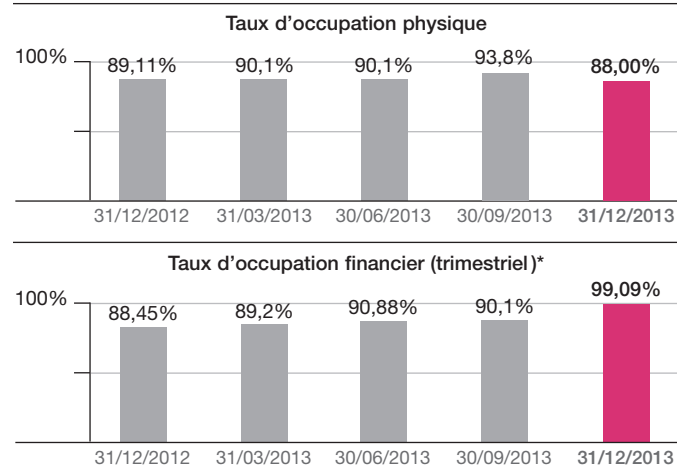
Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire - CILOGER



## ■ 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.

Superficie totale du patrimoine : 6 849 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes au 31 décembre 2013 : 821 m<sup>2</sup>

## ■ REVENUS DISTRIBUÉS

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux (1)	Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers
1 <sup>er</sup> trimestre 2013	16/04/2013	6,00 €	6,00 €	6,00 €
2 <sup>ème</sup> trimestre 2013	16/07/2013	6,00 €	6,00 €	5,99 €
3 <sup>ème</sup> trimestre 2013	16/10/2013	6,00 €	6,00 €	5,99 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2013	17/01/2014	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.

## ■ FISCALITÉ

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

Pour l'ensemble des personnes physiques domiciliées fiscalement en France, les intérêts issus des placements financiers, dans lesquels est

placée la trésorerie de votre SCPI, 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%. 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 CIOGER avant le 30 novembre 2014 pour l'année fiscale 2015. Un modèle de demande est disponible auprès de CIOGER ou sur le site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr).

En revanche, pour ce qui concerne les prélèvements sociaux sur les revenus financiers, CIOGER procède systématiquement à leur retenue au taux de 15,5%.

### Déclaration des revenus 2013 et ISF

CIOGER vous adressera fin mars 2014 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale : imprimé fiscal unique, attestation annuelle, annexe explicative.

Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être, selon votre appréciation, le dernier prix d'exécution connu, qui s'établit à 573,19 € par part au 31/12/2013.

## ■ 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.

Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information.

Sur le marché secondaire organisé, 90 parts ont été échangées lors de la confrontation du 24 décembre 2013, au prix d'exécution de 573,19 € par part (soit un prix acheteur de 632,70 €). Au dernier jour de l'année, 31 parts sont en attente de vente, dont 16 depuis plus d'un an. Par ailleurs, il n'y a pas eu de parts échangées de gré à gré durant l'année.

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, CIOGER perçoit un forfait de frais de dossier de 108,66 euros TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2014, quel que soit le nombre de parts cédées. Ce forfait est indexé au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sur les variations de l'indice INSEE des prix des services (4009 E).

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

CIOGER 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 CIOGER est consultable sur son site internet ([www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)).