



Analyse : 1^{er} janvier au 31 mars 2012

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 31/03/2012

575 associés

24 769 parts

Valeur de réalisation 2011 :
23 346 750 € (942,58 €/part)
(sous réserve d'approbation
par l'assemblée générale)

Amortissement annuel 2012
"Robien recentré" :
57 € / part

94 logements

Patrimoine
(en % 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.

Mesdames, Messieurs,

Après une année 2011 durant laquelle le nombre de transactions de logements anciens a connu un nouveau record (858 200, en hausse de 9% par rapport à 2010), la tendance du début de l'année 2012 semble nettement marquer le pas. Le réseau commercialisateur Century 21 note ainsi pour le premier trimestre 2012 une réduction des volumes de 11% par rapport au premier trimestre 2011, atteignant même 17% à Paris, et anticipe pour l'année une contraction de 10% à 15%. L'attentisme dû à la période électorale, la réforme des plus-values immobilières, la vigilance des banques sur les conditions d'octroi des crédits sont autant de facteurs pénalisants, et ce même si les taux fixes des crédits immobiliers aux particuliers sont en baisse (le taux moyen à 15 ans est à 3,9%).

L'immobilier résidentiel reste cependant un placement attractif, et les prix baissent relativement peu. Les notaires prévoient ainsi une baisse des prix à la fin du premier semestre 2012 de l'ordre de 3% en province et de 5% à Paris. Les variations de prix devraient toutefois rester contrastées selon les zones géographiques, fonction du dynamisme des villes.

Une étude récente de l'INSEE précise qu'un Français sur deux a consacré près de 19% de ses revenus à son habitation principale en 2010, en incluant loyers, charges, taxes, remboursements d'emprunts et dépenses d'eau et d'énergie. Cela représente une augmentation de 17% sur la période 2005 - 2010. Ce taux d'effort a principalement augmenté pour les locataires, dont un sur cinq dépense plus de 40% pour se loger. En revanche, ce même taux d'effort a plus faiblement évolué pour les propriétaires accédants, malgré les fortes hausses des prix des biens, notamment parce que les emprunts se font sur des durées plus longues. Le marché immobilier français du logement est le seul en Europe à avoir connu une poursuite de la hausse des prix pendant près de 5 ans, malgré une brève correction suite à la crise financière des années 2007 et 2008.

Il est rappelé que 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 2012, les taux d'occupation physique et financier de votre société sont en progression, à respectivement 94,01% et 88,42%. Si 5 congés effectifs sur le premier trimestre ont été reçus, 11 logements ont été reloués. Au total, au dernier jour du trimestre, 6 appartements sont vacants, contre 12 à la fin de l'année 2011. Par ailleurs, concernant le site d'Arcueil, pour lequel une déclaration en dommage-ouvrage a été effectuée, un appartement reste indisponible à la location dans l'attente du rapport de l'expert judiciaire, prévu désormais après plusieurs reports pour le deuxième trimestre 2012, et de l'exécution des travaux en découlant. Toujours en fin de trimestre, 40 baux, représentant 41% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Risques Locatifs » (GRL).

Les loyers facturés sur le premier trimestre s'établissent à 229 896 euros, en légère diminution par rapport au premier trimestre 2011 (231 284 euros). Ils présentent un taux d'encaissement de 96,75%. Le revenu brut distribué par part a été maintenu à 6,30 euros, et votre SCPI dispose de réserves évaluées à trois mois de distribution. Les projections pour le reste de l'année autorisent en l'état, dans l'attente du rapport de l'expert judiciaire précité relatif à Arcueil, à conserver le niveau courant de distribution trimestrielle, soit une distribution annuelle de 25,20 euros.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2011 se tiendra le mardi 19 juin 2012 à 15h30 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 fin mai à chacun des associés. Il vous permettra de participer aux décisions importantes relatives à la gestion de votre SCPI.

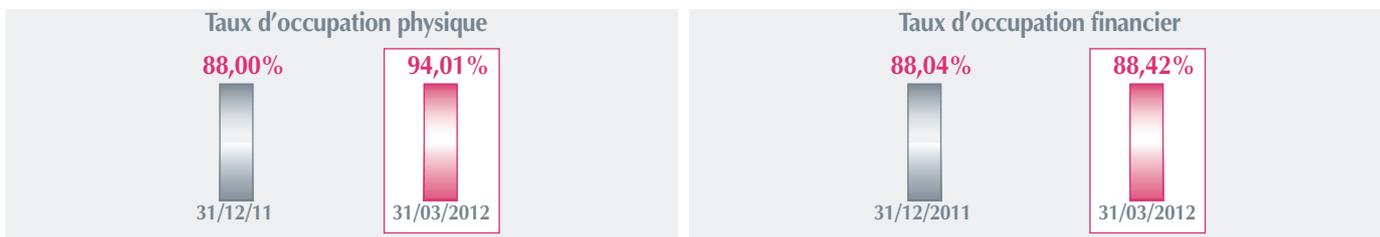
Nous espérons vous retrouver nombreux à l'assemblée annuelle, qui est l'occasion d'engager le débat avec la société de gestion.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire - CILOGER



Evolution 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.



Revenus distribués

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux	Acompte après PLF*
1 ^{er} trimestre 2012	16/04/2012	6,30 €	6,29 €	6,28 €

* PLF : prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte (selon l'option au prélèvement libératoire) par le nombre de parts détenues. Compte tenu du montant très faible des produits financiers et des arrondis en découlant, 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 sécurisés émis par de grandes banques françaises. Les taux de rendement de ces supports demeurent modérés, de l'ordre de 1,3% durant le trimestre. Ainsi, les prélèvements sociaux et libératoires sont calculés ce trimestre sur un montant de produits financiers fiscalement imposable de 0,05 euro par part. Il faut par ailleurs noter que le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus fonciers versés. Pour l'année 2012, 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 mardi 19 juin 2012 à 15h30 à Paris (75008) - 147, boulevard Haussmann. Dans l'hypothèse où vous ne pourriez personnellement assister à cette assemblée, CIOGER 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 fin mai. 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

Le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers s'établit à 37,5% (24% d'impôt + 13,50% de prélèvements sociaux) depuis le 1^{er} janvier 2012. Rappelons que si vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers, vous disposez de la faculté de modifier votre choix en nous adressant votre demande par courrier avant le 31 mars de chaque année. Le choix retenu pour l'année ne peut être modifié en cours d'exercice. Si vous n'avez pas opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire, CIOGER procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux (13,50%). Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

Déclaration des revenus 2011 et ISF

CIOGER vous a adressé fin mars 2012 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale 2011. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez appeler notre ligne dédiée au 01.56.88.92.56 (à compter du 23 avril 2012) 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 3 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 15/06/2012. En l'absence de prix d'exécution fixé sur le marché secondaire en 2011, la valorisation de votre SCPI à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être la valeur de réalisation au 31/12/2011, qui s'établit à **942,58 euros par part**.

Marché des parts

Vous devez conserver vos parts pendant au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période sera en fait plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location la plus tardive des immeubles acquis par la SCPI.

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 28 mars 2012. 66 parts sont en attente de vente au 31 mars 2012. Enfin, il n'y a pas eu de parts échangées de gré à gré depuis le début de l'année.

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 statut " client non professionnel ".

La politique relative à la directive européenne « MIF » et la politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par CIOGER sont consultables sur son site internet (www.ciloger.fr).

