



Analyse : 1^{er} avril au 30 juin 2012

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 30/06/2012

575 associés

24 769 parts

Valeur de réalisation 2011 :
23 346 750 € (942,58 €/part)

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,

La tendance observée lors du premier trimestre 2012 sur le marché immobilier ancien semble se confirmer au second trimestre, signe d'une accalmie après deux années de records en termes de transactions et de prix.

Ainsi, le réseau commercialisateur Century 21 observe pour le premier semestre 2012 une réduction des volumes nationaux de 18% par rapport au premier semestre 2011. Il prévoit désormais pour l'année en cours une contraction des volumes située entre 15% et 20%. Parmi les facteurs explicatifs les plus cités figurent la réforme de l'impôt sur les plus-values immobilières, la suppression du Prêt à Taux Zéro + (PTZ+) pour l'immobilier ancien, le durcissement des conditions d'octroi des crédits, les incertitudes économiques qui entament la confiance des acquéreurs, ou encore l'attentisme observé lors des périodes électorales.

Pour ce qui concerne les prix, la stabilité est de mise, l'appétit pour la pierre restant toujours vif. Les variations hexagonales observées par les principaux réseaux commercialisateurs s'établissent entre +0,1% et -0,4% au premier semestre 2012. Ce mouvement de stabilisation devrait perdurer pour les prochains mois.

La situation immobilière en Europe n'est guère éloignée de celle de la France : la baisse des transactions touche de nombreux pays à des degrés divers, et si les prix sont en repli dans la plupart des capitales européennes, ils résistent globalement assez bien.

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 2012, les taux d'occupation physique et financier de votre société sont en amélioration depuis la fin de l'année dernière, à respectivement 93,41% et 93,31%. En cumul, depuis le début de l'année, si 11 congés effectifs sur le premier semestre ont été réceptionnés, 17 logements ont été reloués sur cette même période. Par ailleurs, concernant le site d'Arcueil (94), 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 successifs pour le deuxième semestre 2012. Au total, au dernier jour du trimestre, 6 appartements (y compris celui d'Arcueil) sont vacants, contre 12 à la fin de l'année 2011. Ils sont pour l'essentiel situés à Villeurbanne (69) et Marseille (13).

Toujours en fin de trimestre, 58 baux, représentant 51% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Risques Locatifs » (GRL).

Les loyers facturés sur le deuxième trimestre s'établissent à 240 742 euros, en progression de 4,7% par rapport au précédent trimestre (229 896 euros). En cumul sur le premier semestre 2012, ils sont toutefois en recul de 1% par rapport à la même période de l'exercice précédent. Le taux d'encaissement des loyers du trimestre s'établit à 94,15%.

Le revenu brut distribué par part a été maintenu à 6,30 euros, et votre SCPI dispose de réserves évaluées à deux mois et demi 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 ordinaire du mardi 19 juin 2012, qui portait sur l'approbation des comptes de l'exercice 2011, s'est tenue avec un quorum de 46,96%. Elle a approuvé les cinq résolutions présentées avec une large majorité variant de 96,59% à 98,84% (voir rubrique « Vie sociale » au verso).

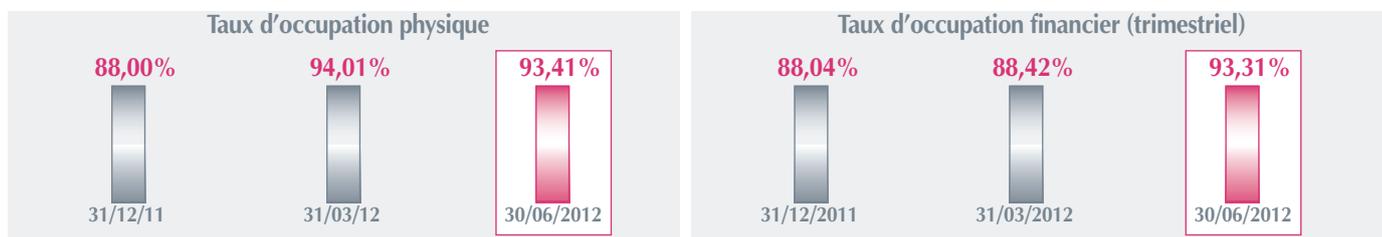
CILOGER vous remercie pour votre participation aux différents votes, et pour l'expression de votre confiance renouvelée dans la société de gestion de votre SCPI.

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.



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	Acompte après PLF*
1 ^{er} trimestre 2012	16/04/2012	6,30 €	6,29 €	6,28 €
2 ^{ème} trimestre 2012	17/07/2012	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) multiplié par le nombre de parts détenues. Compte tenu du faible montant 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 émis par une grande banque française. Les taux de rendement de ces supports, qui étaient de l'ordre de 1,30% à la fin du premier trimestre, ont brutalement chuté au cours du second trimestre, impactés par la politique de taux de la Banque Centrale Européenne. Ils sont ainsi devenus inférieurs à 1% en fin de période. 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

L'assemblée générale ordinaire du 19 juin 2012 s'est tenue avec un quorum de 46,96% (11 632 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 20 du rapport annuel, est le suivant :

Résolution n° 1: 97,45% oui, 0% non, 2,55% abstention, 0% nul ; Résolution n° 2: 97,89% oui, 0% non, 2,11% abstention, 0% nul ; Résolution n° 3: 98,84% oui, 0% non, 1,16% abstention, 0% nul ; Résolution n° 4: 96,59% oui, 0,52% non, 2,90% abstention, 0% nul ; Résolution n° 5: 98,82% oui, 0% non, 1,18% abstention, 0% nul.

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. (Le taux des prélèvements sociaux sera porté à 15,5% à compter du 1^{er} juillet 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. Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

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 des confrontations des 28 mars et 27 juin 2012. 66 parts sont en attente de vente au 30 juin 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 « 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).

