



Analyse : 1^{er} juillet au 30 septembre 2012

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 30/09/2012

574 associés

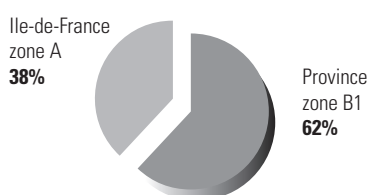
24 769 parts

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,

En dépit d'un taux de crédit immobilier qui frôle son niveau le plus bas, en moyenne 3,44% en septembre, les ventes de logements anciens sont de moins en moins nombreuses.

Ainsi, de mai à juillet 2012, selon la Chambre des Notaires, 36 000 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France, soit une diminution de l'ordre de 21% par rapport aux deux dernières années. Cette tendance concerne toutes les typologies de logements et toutes les zones géographiques de la région. Au niveau national, le réseau Century 21 note une contraction des ventes de 17% entre juillet 2011 et juillet 2012.

Si les transactions sont atones, une relative stabilité est de mise pour ce qui concerne les prix, qui « sont toujours dans une phase de résistance » note la Chambre des Notaires. Selon cette dernière, à Paris intra-muros, le prix moyen est anticipé à 8 580 €/m² pour la période août-septembre, en progression par rapport à juillet 2012 (8 410 €). En première couronne parisienne, les prix reculent légèrement dans près des deux-tiers des communes. Au niveau national, les prix seraient en recul de -2,6% sur 12 mois. Ainsi, après la vague de ventes survenues en 2011, pour anticiper la nouvelle fiscalité des plus-values, les vendeurs maintiennent leur prix, quand les banques octroient difficilement des crédits. Les acheteurs, eux, comptent sur une baisse qui tarde à venir. Ce mouvement de stabilisation devrait perdurer pour les prochains mois.

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.

L'environnement économique et financier dégradé incite les ménages à la prudence et donc à un surcroît d'épargne. Dans un tel contexte, les SCPI, dont les vertus intrinsèques sont reconnues, continuent de susciter la confiance des épargnants.

Ainsi, la collecte nette du premier semestre 2012, à 1,24 Md€, est en augmentation de 29% par rapport au 1^{er} semestre 2011 (+38% hors SCPI fiscales). Ces chiffres, qui constituent un nouveau record historique mesuré au 30 juin de l'exercice, sont marqués par une croissance vigoureuse des SCPI classiques diversifiées, à 924 M€ (+46% par rapport au 1^{er} semestre 2011).

Avec un total de 158 M€ échangés lors du premier semestre, soit 0,61% de la capitalisation globale, le marché secondaire se situe à un niveau habituel. Sa liquidité demeure très satisfaisante, avec des parts en attente de vente qui se limitent à 0,15% des parts en circulation.

Selon une récente étude de l'observatoire Clameur, le marché locatif résidentiel, impacté par la crise économique et ses effets sur les comportements des ménages, enregistre une légère diminution des loyers. Cette baisse concerne plus de la moitié des 80 villes françaises majeures, contre un tiers l'année dernière. Même Paris n'échappe pas à la tendance, avec un recul des loyers de 0,6%.

Au 30 septembre 2012, les taux d'occupation physique et financier de votre société sont relativement stables à 93,71% et 93,09%. En cumul, 22 libérations effectives sur les neuf premiers mois de l'année ont été réceptionnées, et 28 logements ont été reloués sur cette même période. Par ailleurs, le rapport de l'expert judiciaire concernant 4 appartements sur le site d'Arcueil (94), pour lesquels une déclaration en dommage-ouvrage a été effectuée, est toujours attendu. Une autorisation d'exécuter des travaux aux frais avancés a cependant été formellement reçue. Au total, au dernier jour du trimestre, 6 appartements sont vacants, contre 12 à la fin de l'année 2011.

Toujours en fin de trimestre, 38 baux, représentant 39% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Risques Locatifs » (GRL).

Les loyers facturés sur le troisième trimestre s'établissent à 235 022 euros, en diminution de 2% par rapport au précédent trimestre (240 742 euros). En cumul sur neuf mois, ils sont également en recul de 2% par rapport à la même période de l'exercice précédent. Le taux d'encaissement des loyers du trimestre s'établit à 99,08%.

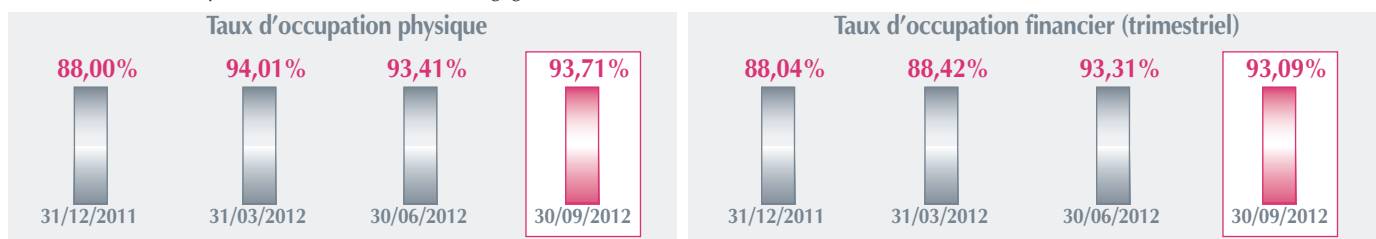
Le revenu brut distribué par part a été maintenu à 6,30 euros, et votre SCPI dispose de réserves évaluées à près de deux mois et demi de distribution. Toutefois, la fin attendue des exonérations de taxes foncières sur les immeubles du patrimoine, ainsi que les augmentations des postes de charges consécutives aux événements locatifs symptomatiques des incertitudes économiques, rendront nécessaire, pour les prochains trimestres, un ajustement à la baisse du revenu mis en distribution.

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 €
3 ^{ème} trimestre 2012	16/10/2012	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 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. 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 de l'ordre de 0,5% à la fin du troisième trimestre. Les prélèvements sociaux et libératoire sont calculés ce trimestre sur un montant de produits financiers fiscalement imposable de 0,09 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.

Fiscalité

Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie.

Le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers s'établit à 39,5% (24% d'impôt + 15,50% de prélèvements sociaux) depuis le 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, 27 juin et 26 septembre 2012. 92 parts sont en attente de vente au 30 septembre 2012. Enfin, il n'y a pas eu de part échangée 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).

