



**Au 31/12/2012**

576 associés

24 769 parts

**Valeur de réalisation 2011 :**

23 346 750 €

(942,58 € / part)

**Amortissement annuel 2012**

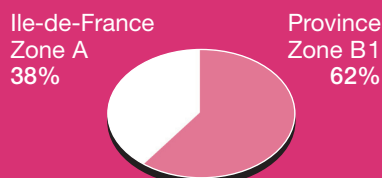
« Robien recentré » :

57 € / part

**94 logements**

**Patrimoine**

(en % 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)

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord pour 2013, septième année d'existence d'ATOUT PIERRE HABITATION 2, de vous remercier pour votre confiance et de vous présenter, au nom de CILOGER, tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Pour les professionnels de l'immobilier résidentiel ancien le constat est unanime : l'année 2012 a été marquée par une chute brutale du nombre de transactions. Les notaires s'attendent à un volume de 650 000 ventes, soit une baisse de l'ordre de 25% par rapport à 2011. En cause, un attentisme des acheteurs et des vendeurs. Les acheteurs, et plus particulièrement les « primo-accédants », dissuadés par la conjoncture et un niveau de prix élevé, abandonnent leurs projets. Et ce malgré un taux de crédit immobilier moyen à son plus bas historique depuis 1945 (3,23%), même s'il est vrai que les banques ont durci leurs conditions d'octroi de crédits. Les vendeurs, quant à eux, ne baissent pas leur prix, et ne vendent que s'ils sont forcés.

Conséquence, les prix résistent. En moyenne nationale, selon les différents réseaux commercialisateurs, en 2012 les prix seraient restés stables ou auraient baissé au maximum de 2%. Certains prix franciliens enregistreraient même une progression : + 0,5% à Paris, + 1,6% dans les Hauts-de-Seine, + 2,5% en grande couronne.

Ces tendances devraient perdurer en 2013, tant que deux conditions nécessaires pour relancer le marché ne sont pas réunies : un retour de la croissance et un soutien public. Les prix devraient continuer à s'éroder lentement, peut être toutefois de manière plus marquée qu'en 2012, mais sans chute brutale.

Dans ce contexte, le patrimoine de votre SCPI, mutualisé géographiquement sur 9 sites en province et en Ile-de-France, a résisté à la consolidation observée au niveau national. Les expertises de la fin de l'année 2012 font globalement ressortir une valorisation de 23,14 M€, en progression de 0,17% par rapport à l'année précédente, et supérieure de près de 4% au prix d'achat hors frais et droits des immeubles.

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 31 décembre 2012, les taux d'occupation physique et financier de votre société s'établissent à respectivement 89,11% et 88,45%, en légère progression par rapport à la fin de l'année précédente. Le taux de rotation des locataires, en forte diminution par rapport à 2011 (38%), reste toutefois important, à 29%, et la durée moyenne de vacance entre deux locataires est de 3 mois. Si 28 congés ont ainsi été réceptionnés durant l'année 2012, 30 logements ont été reloués. Au total, au dernier jour du trimestre, 10 appartements sont vacants, contre 12 en début d'année.

Les loyers facturés sur l'année s'établissent en progression de 1,9% à 940 807 euros, et présentent un taux d'encaissement de 98%. Le dispositif d'assurance « Garantie des Risques Locatifs » (GRL) ayant fait l'objet d'un désengagement national de l'assureur auprès duquel il était souscrit, CILOGER a signé une reprise des dossiers en cours avec un autre assureur. Cette opération s'inscrit dans le cadre d'un dispositif similaire, la Garantie des Loyers Impayés (GLI), pour un taux de cotisation inférieur au précédent contrat. Cela concerne en fin d'année 34 baux, représentant 40% du potentiel locatif. CILOGER poursuivra les adhésions en procédant bail par bail.

Le marché locatif résidentiel, impacté par le ralentissement économique et ses répercussions sur l'emploi et le pouvoir d'achat, fait preuve d'hésitation, l'augmentation des loyers des nouveaux baux ne dépassant pas 1,5%. L'augmentation moyenne des valeurs locatives des logements de votre SCPI suite à des relocations s'inscrit dans cette tendance nationale. Nonobstant, 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, ont rendu nécessaire un ajustement à la baisse du revenu mis en distribution. Ce dernier a ainsi été légèrement abaissé à 6,00 euros, contre 6,30 euros auparavant, votre SCPI disposant de réserves évaluées à près de deux mois et demi de distribution.

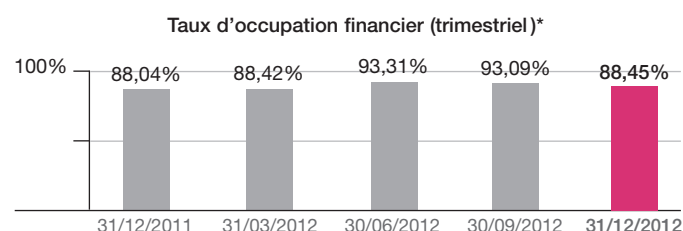
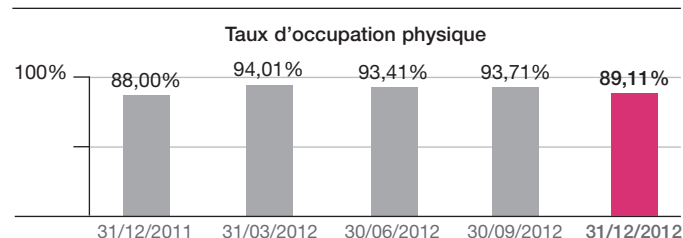
Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire - CILOGER



## ■ 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.



\*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 <sup>er</sup> trim. 2012  | 16/04/2012                 | 6,30 €           | 6,29 €                             | 6,28 €             |
| 2 <sup>ème</sup> trim. 2012 | 17/07/2012                 | 6,30 €           | 6,29 €                             | 6,28 €             |
| 3 <sup>ème</sup> trim. 2012 | 16/10/2012                 | 6,30 €           | 6,29 €                             | 6,28 €             |
| 4 <sup>ème</sup> trim. 2012 | 15/01/2013                 | 6,00 €           | 5,99 €                             | 6,00 €             |

\* 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. Le taux de rémunération de ces supports sécurisés est faible, de l'ordre de 0,4% à la fin du trimestre. Les prélèvements sociaux et libératoire sont ainsi calculés ce trimestre sur un montant de produits financiers fiscalement imposable de 0,02 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<sup>er</sup> juillet 2012. A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, les intérêts issus des placements financiers seront soumis au barème de l'impôt sur le revenu, l'option au prélèvement libératoire étant supprimée. Un acompte sera prélevé à la source au taux de 24%, et sera imputable sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de perception des revenus. Toutefois, les contribuables percevant moins de 2 000 euros d'intérêts financiers dans l'année seront imposés au taux forfaitaire de l'acompte, qui conservera de ce fait un caractère libératoire. Pas de changements en ce qui concerne les prélèvements sociaux, pour lesquels CILOGER procèdera toujours à la retenue à la source.

### Déclaration des revenus 2012 et ISF

CILOGER vous adressera fin mars 2013 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale : imprimé fiscal unique en double exemplaire, attestation annuelle établie par CILOGER en double exemplaire, 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 la valeur de réalisation au 31 décembre 2012 qui vous sera communiquée dans le prochain bulletin trimestriel du mois d'avril.

## ■ 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, 26 septembre et 26 décembre 2012. 122 parts sont en attente de vente au 31 décembre 2012. Enfin, il n'y a pas eu de part échangée de gré à gré durant l'année 2012.

## ■ 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](http://www.ciloger.fr)).