



ATOUT PIERRE 2

H A B I T A T I O N 2

SCPI
DE LOGEMENTS
DE TYPE
« ROBIEN RECENTRÉ »



RAPPORT ANNUEL 2012



CILOGER

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION CILOGER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 450 000 euros
Siège social : 147, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

DIRECTOIRE

Président : Madame Isabelle ROSSIGNOL
Secrétaire général : Monsieur Tristan MAHAUT
Directeur financier : Monsieur Philippe SILVA

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Alain BROCHARD
Vice-président : Monsieur Daniel ROY

Membres du Conseil :
Monsieur François BOISSEAU
Monsieur Didier ORENS
Madame Elisabeth SABBAH
BPCE, représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA
CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE),
représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT
GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Laurent DIOT
SF 2, représentée par Monsieur Tanguy CARRÉ

SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Jean-Luc BRONSART
Vice-président : Monsieur Daniel DALLEST

Membres du Conseil :
Monsieur Michel AGOU
Monsieur Pierre ANTRAYGUES (cooptation soumise à ratification)
Monsieur Patrick BETTIN
Monsieur Thierry MERIC
Monsieur Cyril SCIORTINO (cooptation soumise à ratification)
SF2, représentée par Monsieur Jean-François AUBERT

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : DELOITTE ET ASSOCIÉS, représentée par Madame Laure SILVESTRE-SIAZ
Suppléant : Monsieur Marc de PREMARÉ

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

Éditorial	page 1
Chiffres clés	page 3
Le patrimoine immobilier	page 3
Les résultats et la distribution	page 7
Le marché des parts	page 8

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	page 9
L'annexe aux comptes annuels	page 12

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers	page 15
---	---------

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ CILOGER

page 16

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 17

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport général	page 19
Le rapport spécial	page 20

LES RÉOLUTIONS

page 21



ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ATOOUT PIERRE HABITATION 2, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2012.

- 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 font état d'un volume de 709 000 ventes, soit une baisse de l'ordre de 12% 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 (autour de 3,1% pour les prêts à 15 ans), 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 particulier dans les zones tendues. En moyenne nationale, selon les indices Notaires-Insee, en 2012 les prix ont diminué de 1,7%, avec une baisse plus marquée pour les régions (2,1%) que pour l'Ile-de-France (0,7%). Certains prix franciliens enregistrent même une progression au quatrième trimestre, ce qui entraîne une légère hausse moyenne de 0,3% au titre dudit trimestre en Ile-de-France. Quant à Paris, toujours selon les notaires, si les prix restent encore élevés, un mouvement de baisse s'est enclenché à l'automne. Si un fléchissement de 1% est observable sur l'ensemble de l'année, le prix moyen du mètre carré est toutefois toujours en hausse de près de 37% par rapport à son niveau de mi-2009.

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 la confiance des ménages. Les prix devraient continuer à s'éroder lentement, peut être toutefois de manière plus marquée qu'en 2012, mais sans chute brutale.

Le constat est identique pour le logement neuf : l'année 2012 a été marquée par une chute brutale du nombre de ventes. La Fédération des Promoteurs Immobiliers fait état d'un volume de 74 000 ventes, niveau le plus bas depuis 1996, soit une baisse de l'ordre de 28% par rapport à 2011 et 36% par rapport à 2010. Parallèlement, en cumul sur douze mois à la fin décembre, les mises en chantier sont en recul de 18%, sous la barre des 350 000 unités. Sans minorer

l'impact d'une conjoncture défavorable, ces mouvements s'expliquent par un effondrement des ventes destinées à la location (- 50%), et par une baisse sensible de l'ordre de 10% de l'accession à la propriété. En cause, le moindre engouement pour le dispositif Scellier en 2012, des prix qui demeurent élevés, un durcissement des conditions d'octroi de crédit et la réforme du prêt à taux zéro (PTZ+).

Sur le plan des prix, l'évolution moyenne des prix entre 2011 et 2012 est de + 0,9% avec un prix au m² de 4 025 euros (4 690 euros en Ile-de-France et 3 694 euros en régions). Compte tenu de la hausse du coût de la construction induite par les normes techniques et réglementaires, les prix ne devraient guère évoluer en 2013.

Il est rappelé que dans une SCPI « fiscale » telle qu'ATOOUT PIERRE HABITATION 2, l'investissement est effectué dans une optique de détention jusqu'au terme statutaire, et doit donc de ce fait intégrer les cycles immobiliers sur un horizon de long terme.

- Les chiffres nationaux de l'année 2012 du marché des SCPI font ressortir un niveau de collecte dans la lignée de ces dernières années.

Le niveau de collecte nette, à 2,5 milliards d'euros réalisés par 150 SCPI, est toutefois en léger tassement par rapport à l'année 2011 qui avait établi un record historique à 2,79 milliards d'euros.

Ce ralentissement en « trompe-l'œil » est imputable aux SCPI s'appuyant sur le dispositif Scellier, qui ont connu un net recul de collecte, à 83 millions d'euros contre 624 millions d'euros en 2011 (- 87%).

A contrario, les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui restent décorrélées de la volatilité des marchés financiers et offrent un couple rendement-risque attrayant, ont atteint un niveau record, avec 2,3 milliards d'euros de collecte nette, soit une progression de près de 11% par rapport à l'année précédente (+11% pour les classiques diversifiées, + 10% pour les murs de commerces).

Le volume du marché secondaire, avec 403 millions d'euros échangés, connaît une légère progression de 2,3%. Le taux de rotation des parts se limite à 1,1%, représentatif de l'attractivité durable des SCPI auprès des associés, et aucune tension n'est perceptible sur la liquidité.

Impulsée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 9,6% par rapport au début de l'année, et s'établit à 27,3 milliards d'euros.





ÉDITORIAL

- Concernant ATOUT PIERRE HABITATION 2 :
 - Le patrimoine de votre SCPI, mutualisé géographiquement sur 4 sites en Ile-de-France et 5 en province, a bien résisté à la tendance 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 4% au prix d'achat hors frais et droits des immeubles.
 - Au regard d'un environnement locatif marqué par des délais de remise en location allongés et par une vacance dont la fréquence et la durée s'accroissent, 28 congés ont été réceptionnés sur l'exercice. Parallèlement, 30 relocations ont été finalisées, avec une augmentation moyenne des loyers de 1,5%.
 - A la clôture de l'exercice, le taux d'occupation financier s'établit à 88,45%, en légère amélioration par rapport au dernier trimestre 2011, et 10 logements sont vacants contre 12 en début d'année.
 - 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, ont rendu nécessaire un ajustement à la baisse du revenu mis en distribution au titre du quatrième trimestre. Toutefois, le revenu distribué au titre de 2012 s'élève à 24,90 euros par part, en augmentation de 2,5% par rapport à 2011. A la clôture de l'exercice, le report à nouveau représente une réserve de près de deux mois et demi de distribution qui permettra de lisser les distributions futures.
 - Le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus versés. Pour l'année 2012, chaque associé bénéficie donc de la déduction fiscale du dispositif « Robien recentré » qui est de 57,00 euros par part.

- A la suite de la récente crise financière, les instances européennes ont émis une Directive européenne appelée « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers), portant sur les gestionnaires de fonds. La définition des fonds concernés a été conçue de manière large afin d'englober l'ensemble des structures d'investissement existant au sein de l'Union Européenne, et soumettre leurs gestionnaires à un ensemble de règles homogènes. A ce titre, les SCPI sont concernées par la Directive, dont l'entrée en application est prévue en France le 22 juillet 2013.

Les exigences introduites (conditions d'agrément, dispositifs de conformité et de contrôle, règles de bonne conduite, ...) portent principalement sur les sociétés de gestion des fonds, et non sur les fonds eux-mêmes.

Il n'en demeure pas moins que certaines dispositions pourraient impacter directement les SCPI, notamment en mettant en place un nouveau prestataire, le dépositaire, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion.

CILOGER vous tiendra informé au cours de l'année 2013 des modalités d'application de la Directive, et des conséquences éventuelles sur le fonctionnement et les coûts de gestion de votre SCPI.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER



ATOUT PIERRE HABITATION 2

CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2012

- Date de création : **3 juillet 2006**
- Terme statutaire : **13 août 2018**
- Valeur de réalisation : **23 339 029 euros €**
soit 942,27 € par part
- Revenu brut par part : **24,90 €**
- Nombre d'associés : **576**
- Nombre de parts : **24 769**
- Patrimoine : **94 logements**
- Date de location du dernier appartement : **15 avril 2010**

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	22 548 294	910,34
Valeur vénale / expertise	23 140 000	934,23
Valeur de réalisation	23 339 029	942,27
Valeur de reconstitution	27 394 848	1 106,01

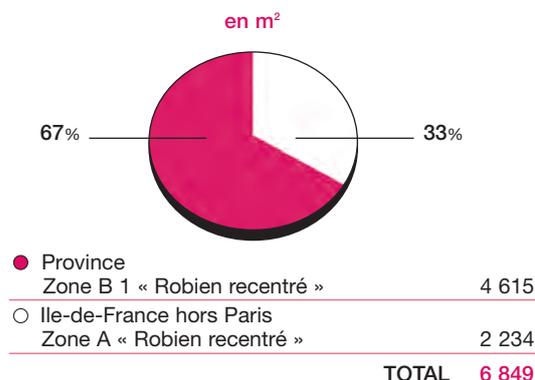
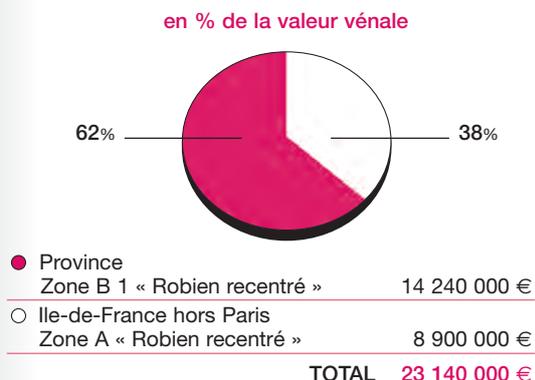
LE PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Le patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 est composé au 31 décembre 2012 de 80 appartements et 14 maisons, répartis en valeur vénale à 38% en région parisienne (zone A Robien recentré) et

62% en province (Zone B1 Robien recentré). Il totalise 6 849 m², localisés à 33% en région parisienne et 67% en province.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

L'EMPLOI DES FONDS

En euros	Total au 31/12/2011	Durant l'année 2012	Total au 31/12/2012
Fonds collectés	24 769 000	-	24 769 000
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 2 289 048	-	- 2 289 048
- Achat d'immeubles	- 22 349 264	-	- 22 349 264
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	- 48 328	-	- 48 328
- Divers ⁽¹⁾	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	82 360	-	82 360

(1) Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La Société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée générale du 10 juin 2011, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises, il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- la **valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

- la **valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait ATOUT PIERRE HABITATION 2 de la vente de la totalité des actifs ;

- la **valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

Coût historique des terrains et des constructions locatives	22 349 264
Valeur comptable nette	22 349 264
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	23 140 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	22 349 264		
- Provisions pour grosses réparations	-		
- Autres éléments d'actifs	199 029	199 029	199 029
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		23 140 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			24 574 680
- Commission de souscription théorique			2 621 139
TOTAL GLOBAL	22 548 294	23 339 029	27 394 848
NOMBRE DE PARTS	24 769	24 769	24 769
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	910,34	942,27	1 106,01

Tous les logements ont fait l'objet d'une actualisation d'expertise.

Au 31 décembre 2012, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 4% et 10% à leur prix de revient.

Le patrimoine a bien résisté à la consolidation observée au niveau national, et notamment en

régions. Les expertises font ressortir une valorisation hors droits à 23 140 000 euros en progression annuelle de 0,17% (soit + 9,1% depuis la fin de l'année 2009).

La valeur de reconstitution par part à 1 106,01 euros est supérieure au prix de souscription de l'augmentation de capital qui était fixé à 1 000 €.

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

ESTIMATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2012

En euros

Adresse	Localisation et Zonage Robien (1)	Type (2)	Surface en m ² habitables	Nombre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'achat hors droits à la livraison	Estimation hors droits au 31/12/2012	Estimation droits inclus au 31/12/2012
Lille (59) 10, rue St Luc/140, rue St-Druon	PR - B1	Ap	893	13	19/07/2007	09/10/2009	2 731 000	2 700 000	2 867 400
Villeurbanne (69) 135, route de Genas	PR - B1	Ap	951	13	17/12/2007	02/07/2009	2 862 000	2 950 000	3 132 900
Marseille (13) 223, avenue des Caillols	PR - B1	Ap	871	13	06/06/2008	27/02/2009	3 140 060	3 240 000	3 440 880
Arcueil (94) 88, avenue de la Convention	IDF - A	Ap	693	9	17/07/2008	10/06/2009	2 900 000	2 930 000	3 111 660
Clamart (92) 7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	Ap	719	10	30/10/2008	02/06/2009	2 902 392	3 100 000	3 292 200
Villeurbanne (69) 21, boulevard Honoré de Balzac	PR - B1	Ap	776	10	25/11/2008	28/05/2009	2 323 140	2 350 000	2 495 700
Floirac (33) 1-23, allée des Grives	PR - B1	M	1 124	14	10/12/2008	30/06/2009	2 850 000	3 000 000	3 186 000
Argenteuil (95) 5-7, rue de Seine	IDF - A	Ap	508	7	15/12/2008	24/02/2009	1 626 979	1 800 000	1 911 600
Torcy (77) 1-3, allée Gaston Deferre	IDF - A	Ap	314	5	22/12/2008	05/06/2009	933 420	1 070 000	1 136 340
TOTAL			6 849	94			22 268 991	23 140 000	24 574 680

(1) IDF : Ile-de-France hors Paris PR : Province A - B1 : Zones Robien recentré

(2) Ap : Appartements M : Maisons

Constructions	22 268 991		
Aménagements	80 273		
Coût historique	22 349 264		
Immobilisations financières	8 948	8 948	8 948
Liquidités nettes	190 081	190 081	190 081
Valeur comptable	22 548 294		
Patrimoine estimations hors droits		23 140 000	
Valeur de réalisation		23 339 029	
Estimations en droits			24 574 680
Commission de souscription théorique			2 621 139
Valeur de reconstitution			27 394 848

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Si 28 congés effectifs sur l'exercice ont été reçus, 30 logements ont été reloués. Les taux d'occupation s'améliorent légèrement par rapport à la fin de l'exercice 2011, et les loyers facturés progressent de 1,9%. Au dernier jour de l'année, 10 appartements sont vacants contre 12 en début d'année. Par ailleurs, un appartement sur le site d'Arcueil (94) fait l'objet d'une expertise judiciaire dans le cadre d'une procédure dommage-ouvrage.

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué durant l'année 2010. Au terme statutaire de la SCPI, en août 2018, les logements qui composent le patrimoine de la SCPI seront vendus graduellement, au fur et à mesure de l'expiration du délai d'engagement de location de neuf ans applicable.

Selon la dernière édition de l'observatoire Clameur, le marché locatif français est « inquiet et hésitant », victime du ralentissement économique et de ses répercussions en termes d'emploi et de pouvoir d'achat des ménages.

Le niveau atteint par la mobilité résidentielle est « comparable à [celui] qui avait été constaté en 2008, lors du déclenchement de la crise économique et financière internationale ». Ainsi, 27% des locataires ont déménagé durant l'année 2012, contre 28% en 2011 et un peu plus de 30% en 2004.

L'augmentation des loyers des nouveaux baux dans le parc immobilier privé a été inférieure à l'inflation sur un an et ne dépassera pas 1,5% sur l'ensemble de l'année 2012. Cette augmentation des loyers, appelés « de marché », est inférieure à la hausse moyenne des loyers depuis la création de l'observatoire en 1998 (+ 2,9%) et même à celle observée sur la période 2006-2012 (+1,5%), confirmant un ralentissement constaté depuis six ans.

De plus, les revenus moyens des nouveaux entrants sont nettement moins élevés que ceux constatés chez les personnes ayant loué en 2011. La part du budget des ménages consacrée au loyer, en érosion depuis 10 ans, a ainsi augmenté en 2012 par rapport à 2011, passant de 24% à 26%.

Dans ce contexte, le taux de rotation des locataires d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 reste important sur l'exercice, quoique dans la tendance nationale, à 29%. Il s'établit toutefois en nette diminution par rapport à l'année 2011 (38%). La durée moyenne de vacance constatée est de l'ordre de trois mois, en diminution par rapport à l'exercice précédent (trois mois et demi).

Le taux d'occupation physique s'établit en fin d'année à 89,11% et le taux d'occupation financier à 88,45%

contre respectivement 88,00% et 88,04% au 31 décembre 2011. Le taux d'encaissement de l'exercice reste stable, et s'établit à 97,99%.

Pour ce qui concerne les congés, 28 ont été réceptionnés sur l'exercice 2012, soit 30% du patrimoine, avec une très forte prédominance des logements de type T3 et T4. Un nombre croissant de congés a été reçu sur les actifs de Villeurbanne - Couleur Montchat (69) et Lille (59), représentant 46% de leurs logements. Aucun congé n'a été reçu sur le site d'Argenteuil (95). Parallèlement, 30 relocations ont été finalisées, avec une augmentation moyenne des loyers de 1,5%.

Au 31 décembre 2012, le nombre d'appartements loués est de 84 sur 94, soit 89% du nombre de logements. Sur 10 logements vacants que compte le patrimoine, 7 sont localisés sur les programmes de Villeurbanne - Couleur Montchat (69), Floirac (33) et Arcueil (94).

Les loyers facturés sur l'exercice 2012 s'établissent à 940 807 euros en progression de 1,9% par rapport à l'exercice précédent.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2011 pour 37 258 euros, augmente au 31 décembre 2012 en valeur nette de 3 939 euros pour atteindre 41 198 euros. Cette somme recouvre les impayés de seize locataires, dont 45% sont considérés comme quasi insolvable.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, CILOGER a opté pour chaque nouveau dossier de locataire, sauf cas exceptionnels, au dispositif d'assurance « Garantie des Risques Locatifs » créé à la fin de l'année 2009. Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus fonciers, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Ce dispositif 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 à compter du 1^{er} décembre 2012. 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.

Au 31 décembre 2012, 34 baux en cours, représentant 40% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations versées s'élevèrent à 12 743 euros, soit 1,35% des loyers perçus. Les impayés de quatre locataires ont été déclarés en sinistre et seront pris en charge à hauteur de 11 584 euros.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Une déclaration en dommage-ouvrage concernant le programme d'Arcueil (94) a été effectuée en 2010, consécutivement à des décollements de parquets et des infiltrations en toiture touchant des appartements qui sont la propriété d'ATOUP PIERRE HABITATION 2. Au 31 décembre 2012, le rapport d'un expert judiciaire reste attendu pour l'ensemble de la procédure dommage-ouvrage, et pour traiter un logement dont les travaux à engager sont plus lourds (l'expert ayant

d'ores et déjà donné un accord sur l'exécution anticipée des travaux dans trois autres logements). Le préjudice (remises de loyers et vacance locative), a été comptabilisé en produits à recevoir à hauteur de 40%, soit 38 036 euros. A cette même date, toujours sur le site d'Arcueil, deux autres logements sinistrés ont été remis en état, et un troisième est en cours de réfection.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat s'établit à 569 027 euros, soit 22,97 euros par part. Le revenu annuel mis en distribution s'est élevé à 24,90 euros brut par part, en hausse de 2,5%. Parallèlement, le report à nouveau a été sollicité à hauteur de 1,93 euro par part, mais il représente encore près de deux mois et demi de distribution.

Impacté par la fin attendue des exonérations de taxes foncières sur les immeubles du patrimoine, ainsi que par les augmentations des postes de charges consécutives aux événements locatifs symptomatiques des incertitudes économiques, le résultat de l'exercice s'établit à 569 027 euros, en recul de 15% par rapport à l'exercice précédent.

Ainsi, durant les trois premiers trimestres, le revenu brut trimestriel distribué par part a été maintenu à 6,30 euros, identique à celui mis en distribution au titre du quatrième trimestre 2011. Il a, pour le dernier trimestre 2012, été abaissé à 6,00 euros par part. Toutefois, au total, le revenu distribué en 2012, s'élève à 24,90 euros, en progression de 2,5% par rapport à 2011. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat

par part de 22,97 euros, pour laquelle le report à nouveau a été sollicité à hauteur de 1,93 euro par part (7,8% du montant distribué).

Au 31 décembre 2012, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 116 670 euros, soit 4,71 euros par part. Il représente ainsi une réserve de près de deux mois et demi de distribution qui permettra de lisser les distributions futures.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2012, est de 2,49%.

Cette mesure est donnée à titre indicatif, la nature fiscale et les caractéristiques constitutives d'ATOUP PIERRE HABITATION 2 ne permettant pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

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 57,00 euros par part.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros

	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende (avant PLF et PS) versé au titre de l'année	Prix acquéreur moyen de l'année (1)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (2)	Taux de distribution prix de souscription en % (3)	Report à nouveau cumulé par part
2008	-	19,80	-	1,98%	1,98%	12,97
2009	-	16,80	-	1,68%	1,68%	3,73
2010	-	24,90	-	2,49%	2,49%	3,99
2011	-	24,30	-	2,43%	2,43%	6,64
2012	-	24,90	-	-	2,49%	4,71

(1) Il s'agit de la moyenne des prix de parts acquéreurs (prix d'exécution majorés des droits et frais) constatés sur le marché secondaire organisé pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.

(2) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix de souscription de l'augmentation de capital (1 000 euros/part).

PLF : Prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers.

PS : Prélèvements sociaux sur les produits financiers.

LE MARCHÉ DES PARTS

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, en 2012, le marché secondaire organisé a été ouvert selon une fréquence trimestrielle. En l'absence d'ordres d'achat, aucun échange n'a pu être réalisé.

Dans une SCPI « fiscale », le marché secondaire reste très étroit, et le prix d'exécution ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine. Il résulte plutôt 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 « Robien recentré » consenti au premier acquéreur.

Aucun ordre d'achat n'ayant été enregistré durant l'exercice, il n'y a pas eu de prix d'exécution fixé. Au 31 décembre 2012, 122 parts sont présentes sur le carnet d'ordres en attente de vente, dont 50 depuis plus d'un an.

Par ailleurs, aucune part n'a été cédée de gré à gré durant l'exercice.

La rémunération de la société de gestion reçue au titre de l'exercice 2012 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à des successions.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2008	0	0,00%	0	0
2009	0	0,00%	0	0
2010	6	0,07%	0	0
2011	100	1,10%	50	250
2012	0	0,00%	122	736

(1) Nombre de parts en attente de confrontation au 31 décembre.

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2008	Société fermée	24 769	22 292 100	24 769 000
Au 31/12/2009	Société fermée	24 769	22 292 100	24 769 000
Au 31/12/2010	Société fermée	24 769	22 292 100	24 769 000
Au 31/12/2011	Société fermée	24 769	22 292 100	24 769 000
Au 31/12/2012	Société fermée	24 769	22 292 100	24 769 000

(1) Le capital a été ouvert durant le premier exercice, du 1^{er} septembre 2006 au 31 juillet 2007.

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 3 juillet 2006 - Capital initial : 760 500 euros - Nominal de la part : 900,00 euros

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 (1)
2008	22 292 100	0	24 769	573	0	-
2009	22 292 100	0	24 769	573	0	-
2010	22 292 100	0	24 769	573	0	-
2011	22 292 100	0	24 769	574	0	-
2012	22 292 100	0	24 769	576	0	-

(1) Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012

En euros

	31/12/2012		31/12/2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	22 349 264	23 140 000	22 349 264	23 100 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	22 349 264	23 140 000	22 349 264	23 100 000
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	8 948	8 948	7 422	7 422
Créances				
Locataires et créances rattachées	70 970	70 970	57 292	57 292
Autres créances	937 026	937 026	592 461	592 461
Provisions pour dépréciation des créances	- 41 198	- 41 198	- 37 258	- 37 258
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	200 000	200 000	200 000	200 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	226 940	226 940	286 137	286 137
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 81 430	- 81 430	- 77 915	- 77 915
Dettes d'exploitation	- 1 122 229	- 1 122 229	- 781 388	- 781 388
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	199 029	199 029	246 750	246 750
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	22 548 294		22 596 014	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		23 339 029		23 346 750



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2012

En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2012	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2012
Capital				
Capital souscrit	22 292 100	-	-	22 292 100
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	2 476 900	-	-	2 476 900
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	- 2 337 377	-	-	- 2 337 377
Primes de fusion	-	-	-	-
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles				
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	98 916	65 475	-	164 391
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	569 027	569 027
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 616 748	- 616 748
Résultat de l'exercice précédent	667 362	- 667 362	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 601 887	601 887	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	22 596 014	-	- 47 721	22 548 294

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2013

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012

En euros

	31/12/2012		31/12/2011	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
PRODUITS				
Produits de l'activité immobilière		1 047 343		1 042 316
Produits de l'activité immobilière	1 034 897		1 016 725	
- Loyers	940 807		923 120	
- Charges facturées	94 090		93 605	
Produits des activités annexes	12 446		25 591	
Autres produits d'exploitation		19 603		30 919
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	6 142		16 388	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		13 874	
Transfert de charges d'exploitation	12 502		658	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	959		-	
Produits financiers		3 564		4 743
Produits exceptionnels		-		8 750
TOTAL DES PRODUITS		1 070 510		1 086 728
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		1 070 510		1 086 728

En euros

	31/12/2012		31/12/2011	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
CHARGES				
Charges immobilières		305 582		246 847
- Charges ayant leur contrepartie en produits	94 090		93 605	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	25 470		31 583	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	186 022		121 659	
Charges d'exploitation		195 901		172 520
- Rémunération de la société de gestion	124 580		123 616	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	56 953		41 915	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	10 082		2 656	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Autres charges				
- Rémunération du Conseil de surveillance	4 286		4 333	
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	-		-	
Charges financières		-		-
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		501 483		419 367
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		569 027		667 362
TOTAL GÉNÉRAL		1 070 510		1 086 728

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du CRC du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement CRC n° 2004-06, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes :

Méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.

Méthode par capitalisation des revenus : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

La valeur vénale estimée figure par immeuble dans le tableau « Liste des immobilisations » de cette annexe et s'entend hors droits et hors frais.

INFORMATIONS DIVERSES

Prime d'émission : les frais de constitution de la société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine sont prélevés en priorité sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés puis après utilisation totale de la prime d'émission, sont enregistrés en charges à répartir et amortis sur cinq ans.

Gestion locative : pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 10% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

Locataires : une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Elle est calculée de la manière suivante :

En absence de couverture du bail par l'assurance « Garantie locative », on provisionne :

$$DP = (AL + AC) \times 100\%$$

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer

AC = arriéré de charges

Provision pour risques et charges : les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour ATOUT PIERRE HABITATION 2 par une sortie de ressources.

Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociations de bail, ou d'assignation au tribunal.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 1 463 euros sur l'exercice.

Engagements hors bilan : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 98 528 euros.

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En euros	Cumul brut au 31/12/2011	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2012
- Terrains et constructions	22 268 991	-	-	-	22 268 991
- Agencements et installations	80 273	-	-	-	80 273
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAL actif immobilisé	22 349 264	-	-	-	22 349 264

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

En euros	31/12/2012		31/12/2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Habitations	22 349 264	23 140 000	22 349 264	23 100 000
TOTAL	22 349 264	23 140 000	22 349 264	23 100 000
Immobilisations en cours				
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	22 349 264	23 140 000	22 349 264	23 100 000

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2012

En euros	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2012	Estimation 2012	Prix de revient 2011	Estimation 2011
Argenteuil 95100 - 5-7, rue de Seine	H	2008	1 626 979	3 349	1 630 328	1 800 000	1 800 000
Lille 59000 - 10, rue Saint-Luc	H	2007	2 731 000	44 129	2 775 129	2 700 000	2 700 000
Villeurbanne 69100 - 135, route de Genas	H	2007	2 862 000	31 657	2 893 657	2 950 000	2 950 000
Marseille 13012 - 223, avenue des Caillols	H	2008	3 140 060	-	3 140 060	3 140 060	3 300 000
Arcueil 94110 - 88, avenue de la Convention	H	2008	2 900 000	-	2 900 000	2 930 000	2 920 000
Clamart 92000 - 7 bis, rue de Bretagne	H	2008	2 902 392	-	2 902 392	3 100 000	3 100 000
Villeurbanne 69100 - 21, bd Honoré de Balzac	H	2008	2 323 140	-	2 323 140	2 350 000	2 300 000
Floirac 33270 - 1-23, allée des Grives	H	2008	2 850 000	1 139	2 851 139	3 000 000	3 000 000
Torcy 77200 - 1-3, allée Gaston Deferre	H	2008	933 420	-	933 420	1 070 000	1 030 000
TOTAL GÉNÉRAL			22 268 991	80 273	22 349 264	23 140 000	22 349 264

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

DÉTAIL DES CRÉANCES

En euros	Exercice 31/12/2012	Exercice 31/12/2011
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	8 948	7 422
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	70 970	57 292
- Créances fiscales	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	859 746	592 461
- Autres créances	77 280	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 016 944	657 175

DÉTAIL DES DETTES

En euros	Exercice 31/12/2012	Exercice 31/12/2011
Dettes		
- Dettes financières	81 430	77 915
- Dettes fournisseurs	513 944	307 156
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	453 051	314 736
- Dettes aux associés	155 234	159 496
- Dettes fiscales	-	-
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 203 659	859 303

VARIATION DES PROVISIONS

En euros	Cumul brut au 31/12/2011	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2012
- Dépréciation des créances	37 258	10 082	6 142	-	41 198
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	-	-	-	-	-

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES

En euros	2012	2011
- Impôts et taxes non récupérables	82 009	22 424
- Solde de charges de redevances	-	-
- Charges sur locaux vacants	9 506	10 015
- Charges non récupérables	94 507	89 220
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	186 022	121 659

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES

En euros	2012	2011
- Impôts et taxes diverses	-	-
- Charges immobilières refacturables	94 090	93 605
- Autres charges refacturables	-	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	94 090	93 605

VENTILATION HONORAIRES ET AUTRES FRAIS D'EXPLOITATION

En euros	2012	2011
- Honoraires Commissaires aux comptes	11 495	11 099
- Honoraires Experts immobiliers	3 245	- 5 341
- Honoraires de commercialisation	24 630	22 370
- Assurance garantie locative	13 893	7 378
- Cotisation AMF	1 500	1 500
- Autres frais	2 190	4 909
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	56 953	41 915

LES AUTRES INFORMATIONS

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En euros

	2008		2009		2010		2011		2012	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
Produits										
- Recettes locatives brutes	0,00	0,00%	16,14	95,52%	38,21	99,79%	38,30	98,53%	38,49	98,25%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	25,11	100,00%	0,76	4,48%	0,08	0,21%	0,19	0,49%	0,14	0,37%
- Produits divers	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,38	0,98%	0,54	1,39%
TOTAL DES PRODUITS	25,11	100,00%	16,89	100,00%	38,29	100,00%	38,87	100,00%	39,17	100,00%
Charges										
- Commission de gestion	3,19	12,72%	2,17	12,84%	4,89	12,77%	4,99	12,84%	5,03	12,84%
- Autres frais de gestion	0,41	1,62%	3,98	23,56%	2,25	5,88%	1,87	4,80%	2,47	6,31%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,64	1,67%	1,28	3,28%	1,03	2,62%
- Charges locatives non récupérées	0,00	0,00%	2,62	15,54%	3,28	8,58%	4,91	12,64%	7,51	19,17%
Sous-total charges externes	3,60	14,35%	8,77	51,93%	11,07	28,90%	13,04	33,56%	16,04	40,95%
- Provisions nettes pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Autres provisions nettes	0,00	0,00%	0,56	3,32%	2,06	5,38%	- 1,11	- 2,87%	0,16	0,41%
Sous-total charges internes	0,00	0,00%	0,56	3,32%	2,06	5,38%	- 1,11	- 2,87%	0,16	0,41%
TOTAL DES CHARGES	3,60	14,35%	9,33	55,25%	13,12	34,28%	11,93	30,69%	16,20	41,35%
RÉSULTAT	21,51	85,65%	7,56	44,75%	25,16	65,72%	26,94	69,31%	22,97	58,65%
- Variation report à nouveau	1,71	6,81%	- 9,24	- 54,69%	0,26	0,69%	2,64	6,80%	- 1,93	- 4,92%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	19,80	78,85%	16,80	99,45%	24,90	65,03%	24,30	62,51%	24,90	63,56%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	12,05	47,93%	16,29	96,41%	24,90	65,03%	24,26	62,41%	24,83	63,39%



ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

La gérance d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société CILOGER a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, CILOGER établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de CILOGER. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles (contrôles permanents, périodiques, gestion des risques et des conflits d'intérêts, lutte anti-blanchiment et déontologie).

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôle repose notamment sur les principes suivants :

- identification globale des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements ponctuellement au Directoire et à chaque Conseil de surveillance de CILOGER.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

- **Le contrôle de premier niveau**, réalisé par les personnes assurant les fonctions opérationnelles. Il s'agit d'un autocontrôle ou d'une personne dédiée à ce type de contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI. Celui-ci s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, peut être pris en charge par une entité extérieure à la société, ou éventuellement par les actionnaires de CILOGER.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux articles 18 et 22 des statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre sixième rapport sur la gestion de la SCPI ATOUP PIERRE HABITATION 2.

Depuis le début de l'exercice 2012, le Conseil de surveillance s'est réuni à quatre reprises afin d'examiner l'activité de la société, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

La société de gestion nous a fourni à chacune de ces réunions toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

• Evaluations du patrimoine

Dans un contexte économique morose et de consolidation des prix de l'immobilier résidentiel, les expertises diligentées en fin d'année 2012 font ressortir une valorisation de nos immeubles en progression de 0,17% par rapport à l'année 2011.

Leur valeur vénale (ou de revente) est ainsi globalement supérieure de près de 4% à leur prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements.

• Gestion immobilière

Au 31 décembre 2012, le nombre d'appartements loués est de 84 sur 94 soit 89% du patrimoine, chiffre en légère progression par rapport à l'exercice précédent (82).

Sur les 10 appartements vacants, trois sont localisés à Arcueil (94), deux à Villeurbanne Montchat (69), deux à Floirac (33), un à Lille (59), un à Marseille (13), et un à Villeurbanne Jardins (69).

Par ailleurs, un appartement reste indisponible, et est considéré comme vacant, sur le programme d'Arcueil (94) suite à des infiltrations pour lesquelles une procédure en dommage-ouvrage est en cours. Votre Conseil suit avec attention l'évolution de la situation locative sur ces sites, et les actions menées par la société de gestion pour y remédier. Concernant Arcueil, la procédure devrait être débouclée en 2013, après plusieurs reports de la remise du rapport de l'expert.

Rappelons que tous les logements ont été loués au moins une fois depuis l'année 2010. Compte tenu du délai de location de neuf ans portant sur chaque logement et inhérent au dispositif fiscal « Robien recentré », au terme statutaire de la SCPI, soit le 13 août 2018, les logements pourront être mis en vente progressivement au fur et à mesure de l'expiration de ce délai.

Par ailleurs, le recours à un système d'assurance de « loyers impayés » a été poursuivi durant l'exercice. Toutefois, en fin d'année, le dispositif Garantie des Risques Locatifs (GRL), abandonné au niveau national par l'assureur auprès duquel il était souscrit, a été remplacé par un autre dispositif, la Garantie des Loyers Impayés (GLI), qui présente un taux de cotisation inférieur pour des garanties très proches.

A la fin de l'année 2012, ce dispositif couvre ainsi 34 dossiers locataires représentant 40% du potentiel locatif de notre SCPI.

Les loyers facturés en 2012 au titre des locations s'établissent à 940 807 euros, en progression de 1,9% (+ 17,7 K€).

• Résultat de l'exercice

Pour son sixième exercice social, la SCPI ATOUP PIERRE HABITATION 2 dégage un résultat de 569 027 euros, ce qui représente 22,97 euros par part. Si les revenus distribués ont été augmentés de 2,5%, à 24,90 euros par part, un prélèvement sur les réserves (report à nouveau) représentant 1,93 euro par part a été opéré. Ces dernières, qui ont pour vocation de lisser les distributions représentent encore près de 2,5 mois de distribution à la fin de l'année.

Toutefois, la fin des exonérations de taxes foncières sur les immeubles de notre patrimoine (fin qui était prévue), ainsi que les augmentations des postes de charges en relation directe avec la rotation importante des locataires (travaux de rénovation, honoraires de commercialisation entre autres), rotation observable également au niveau national, imposeront de diminuer la distribution de l'exercice 2013.

Au 31 décembre 2012, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 116 670,15 euros.

→



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Il convient, par ailleurs, de rappeler que chaque associé ayant souscrit des parts lors de l'augmentation de capital d'ATOOUT PIERRE HABITATION 2 bénéficie d'une déduction au titre de l'amortissement de sa souscription (dispositif « Robien recentré »). Cette déduction est égale à 6% pour les sept premières années et à 4% pour les deux années suivantes. Elle est calculée sur la base de 95% du montant de la souscription, et le point de départ de la période d'amortissement est fixé au premier jour du mois qui suit celui de la souscription.

Ainsi, la déduction fiscale du dispositif « Robien recentré », indépendante des revenus distribués par la SCPI, est pour l'année 2012 de 57 euros par part.

• Marché secondaire

Aucune des 122 parts mises en vente n'a été échangée durant l'année faute d'acheteurs. Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

• Nomination des Commissaires aux comptes

Le Conseil de surveillance approuve la proposition de la société de gestion de nommer le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, après réalisation d'une consultation. Son mandat, d'une durée six exercices sociaux viendra à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

• Conseil de Surveillance

Nous avons été informés des démissions de Messieurs Philippe GRES et Olivier MAIGNE de leurs fonctions de membres du Conseil de surveillance. Conformément à l'article 18 des statuts d'ATOOUT PIERRE HABITATION 2, votre conseil a coopté en qualité de membres Messieurs Cyril SCIORTINO et Pierre ANTRAYGUES, et ce jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015. Pour la validité de cette décision, il vous est proposé de ratifier cette cooptation.

Le Conseil de surveillance remercie la société de gestion et le Commissaire aux comptes pour la qualité de leurs travaux qui facilite grandement le travail du Conseil.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées.

Pour le Conseil de surveillance,

le Président du Conseil de surveillance
Jean-Luc BRONSART

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT GÉNÉRAL

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier ATOUT PIERRE HABITATION 2, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 10 juin 2011. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques.

Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans son rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2013

Le Commissaire aux comptes

Constantin Associés
Laure SILVESTRE-SIAZ

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux associés,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention conclue avec la société CILOGER

Conformément aux dispositions de l'article 17 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

- une commission de gestion de 10% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2012, cette commission s'élève à 124 580 euros ;
- une commission de souscription de 8% hors taxes du prix d'émission des parts. Au cours de l'exercice 2012, aucune commission n'a été comptabilisée à ce titre.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2013

Le Commissaire aux comptes

Constantin Associés
Laure SILVESTRE-SIAZ

LES RÉOLUTIONS

RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 24 JUIN 2013

Première résolution

Après avoir entendu le rapport de la société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice 2012 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion CILOGER.

Deuxième résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

Troisième résolution

L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2012 à :

- valeur comptable : 22 548 294 euros, soit 910,34 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 23 339 029 euros, soit 942,27 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 27 394 848 euros, soit 1 106,01 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 569 027,31 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 164 390,94 euros, forme un revenu distribuable de 733 418,25 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 616 748,10 euros, soit 24,90 euros pour une part.
- au report à nouveau, une somme de 116 670,15 euros, soit 4,71 euros pour une part.

Cinquième résolution

L'assemblée générale ratifie la nomination de Monsieur Pierre ANTRAYGUES coopté en qualité de membre du Conseil de surveillance lors de la réunion du conseil en date du 4 juin 2012 en remplacement de Monsieur Olivier MAIGNE, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Sixième résolution

L'assemblée générale ratifie la nomination de Monsieur Cyril SCIORTINO coopté en qualité de membre du Conseil de surveillance lors de la réunion du Conseil en date du 15 mars 2013 en remplacement de Monsieur Philippe GRES, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Septième résolution

L'assemblée générale, après constatation de l'acceptation de cette fonction par le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit - 63, rue de Villiers - 92208 Neuilly-sur-Seine cedex, nomme celui-ci en qualité de Commissaire aux comptes titulaire en remplacement du cabinet DELOITTE & ASSOCIÉS dont le mandat arrive à échéance.

Le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit aura tous les pouvoirs que lui confère la loi pour agir dans le cadre de sa mission. Conformément aux dispositions légales et statutaires, le Commissaire aux comptes titulaire est nommé pour une période de six exercices sociaux venant à expiration lors de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Huitième résolution

L'assemblée générale, après constatation de l'acceptation de cette fonction par Madame Anik CHAUMARTIN, 63, rue de Villiers - 92208 Neuilly-Sur-Seine Cedex, nomme celle-ci en qualité de Commissaire aux comptes suppléant en remplacement de Monsieur Marc DE PREMARE, dont le mandat arrive à échéance.

Madame Anik CHAUMARTIN aura tous les pouvoirs que lui confère la loi pour agir dans le cadre de sa mission. Conformément aux dispositions légales et statutaires, le Commissaire aux comptes suppléant est nommé pour une période de six exercices sociaux venant à expiration lors de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018.

Neuvième résolution

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et, de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.



ATOUT PIERRE HABITATION 2

Société civile de placement immobilier
Au capital de 22 292 100 euros
Siège social : 147, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
491.472.007 RCS PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8
du Code monétaire et financier
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers
le visa SCPI n° 06-16 en date du 01/08/2006.

CILOGER

Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

Siège social et bureaux
147, boulevard Haussmann - 75008 Paris - Tél. : 01 56 88 91 92 - www.ciloger.fr

