



ATOUT PIERRE **2**
H A B I T A T I O N

SCPI DE LOGEMENTS
DE TYPE
« ROBIEN RECENTRÉ »



RAPPORT ANNUEL

2013

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 : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 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 SABBAAH
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 Julien CARMONA
SF 2, représentée par Monsieur Bruno JULIEN

SCPI ATOOUT 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
Monsieur Patrick BETTIN
Monsieur Thierry MERIC
Monsieur Cyril SCIORTINO
SF2, représentée par Madame Béatrice LEROY

Commissaires aux comptes

Titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit, représenté par Monsieur Fabrice BRICKER
Suppléant : Madame Anik CHAUMARTIN

Expert externe en évaluation immobilière

FONCIER EXPERTISE

Sommaire

RAPPORT DE GESTION

Éditorial page 1
Chiffres clés page 3
Le patrimoine immobilier page 3
Les résultats et la distribution page 6
Le marché des parts page 7

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes page 8
L'annexe aux comptes annuels page 10

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers page 14

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

page 15

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 16

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels page 18
Le rapport spécial page 19

LES RÉOLUTIONS

page 20

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 2013.

- Si en 2012 le nombre de transactions sur le marché des logements anciens avait chuté de 12%, ce dernier a mieux achevé l'année 2013 qu'il ne l'avait commencé, et ne s'est pas effondré comme certains le redoutaient. De fait, le rebond du nombre de transactions au dernier trimestre a entraîné une augmentation annuelle de 2,7% par rapport à 2012.

Toutefois, le nombre annuel de ventes, à 723 000, est encore très éloigné de celui de l'année 2011 (800 000). Il reste en retrait de 10% par rapport à l'année 2007 durant laquelle la crise des « subprime » s'est propagée. Outre une conjoncture difficile, la FNAIM souligne « une fiscalité galopante, des prix élevés, un projet de réforme de la location très contesté ».

Les prix sont globalement orientés à la baisse, les biens de qualité résistent mieux. Selon l'indice Notaires-Insee, les prix de vente auraient ainsi reculé de 1,4% en 2013, avec une contraction plus forte en Ile-de-France (-1,7%) qu'en province (-1,3%).

Ces moyennes ne doivent cependant pas masquer des évolutions départementales ou régionales contrastées. Si les prix ont en moyenne baissé de 10% à Saint-Etienne, de 2% à Marseille, de 1,5% à Paris ou de 0,5% à Nantes, ils ont en revanche progressé de 2% à Lyon et à Montpellier, de 1% à Lille.

Les économistes du Crédit Foncier soulignent que la relative résistance occulte la sélectivité croissante des acquéreurs : « seuls les biens offrant un très bon rapport qualité/prix parviennent à s'échanger, ce qui masque la baisse globale du prix de l'immobilier ancien ».

Dans l'ensemble, les professionnels n'anticipent pas une chute brutale des prix, la demande de logements restant structurellement supérieure à l'offre. Autres éléments positifs, un début d'amélioration économique qui pourrait se confirmer, et la production de crédits immobiliers aux particuliers qui a progressé en 2013, sous l'impulsion d'un recours plus important à l'endettement dans un contexte de taux bas.

- Les ventes de logements neufs pour 2013 sont à un niveau bas (88 000), en repli de 1,3% par rapport à 2012, avec une accélération de la chute des ventes de maisons individuelles (-19%). L'augmentation constatée au premier semestre (+4%) ne s'est en effet pas confirmée sur la fin de l'année.

Par ailleurs, de grandes disparités régionales subsistent : la Côte d'Azur et l'Aquitaine progressent ainsi respectivement de 29% et 20% quand d'autres régions reculent de 15%.

Outre une conjoncture difficile, la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) souligne la diminution significative de l'aide à l'accession due aux réformes du PTZ+ de ces dernières années et le faible niveau des ventes à investisseurs.

Ces dernières, qui avoisinent 23 800 unités, sont en diminution de 4% par rapport à 2012 et de 47% sur deux ans. Les précédentes années avaient été soutenues par l'anticipation de la modification à la baisse du régime fiscal, anticipation qui ne s'est pas produite en 2013.

Ces chiffres traduisent également le manque de visibilité sur le dispositif Duflot, notamment pour ce qui concerne les loyers applicables qui n'ont été stabilisés qu'en fin d'année.

Par ailleurs, la loi ALUR fait naître de nombreuses interrogations chez les investisseurs. Les mesures et amendements votés, qui concernent notamment l'encadrement des loyers avec l'établissement d'un loyer médian de référence, rendront plus complexes le calcul des taux de rentabilité et les positionnements des acquéreurs potentiels.

Parallèlement, les mises en ventes, qui s'élèvent à 99 000 en 2013, sont en baisse de 17% par rapport à 2012, les promoteurs ajustant en effet leur offre à la demande, dans un cadre de complexité croissante (administrative, juridique et technique).

Quant aux prix, ils demeurent élevés, impactés, toujours selon la FPI, par « l'envolée des charges foncières et le renchérissement des coûts de construction par l'accumulation des normes et réglementations techniques ».

Ils sont ainsi globalement orientés légèrement à la hausse (0,9%), résultant d'une baisse en Ile-de-France (-2,1%) et d'une hausse dans le reste de la France.

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.





ÉDITORIAL

• L'année 2013 a été marquée par le niveau élevé du montant de capitaux investis en SCPI, aussi bien sur le marché primaire que sur le secondaire. Avec un montant national de 3,03 milliards d'euros (+ 4,8% par rapport à 2012), la collecte brute des SCPI est proche de son record historique (3,18 milliards d'euros en 2011).

Les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 5,13%, supérieur de 250 points de base à l'OAT 10 ans et remarquable dans le contexte économique, enregistrent un montant de collecte nette stable de 2,3 milliards d'euros (- 0,2% par rapport à 2012). Quant aux SCPI de logements éligibles aux dispositifs fiscaux, elles connaissent une légère progression de leur collecte nette à 182 millions d'euros (+ 1,3%) grâce aux SCPI Déficit foncier et au démarrage des SCPI Duflot.

Le marché secondaire a quant à lui connu une activité soutenue à 522,6 millions d'euros (+ 36% par rapport à 2012 pour les SCPI immobilier d'entreprise), et reflète toujours une bonne liquidité.

Impulsée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 9,1% par rapport au début de l'année, et s'établit à 29,96 milliards d'euros.

• Concernant ATOOUT PIERRE HABITATION 2 :

- Le patrimoine de votre SCPI, mutualisé géographiquement sur 4 sites en Ile-de-France et 5 en province, a globalement bien résisté à la tendance observée au niveau national. Les expertises de la fin de l'année 2013 font globalement ressortir une valorisation de 23,06 millions d'euros, en diminution contenue de 0,35% par rapport à l'année précédente, et supérieure de 3% au prix de revient des immeubles.
- Au regard d'un environnement locatif morose qui impacte la demande, 18 congés ont été réceptionnés sur l'exercice. Si le taux de rotation des locataires demeure élevé à 20%, il est toutefois en forte contraction par rapport à 2012 (29%). Parallèlement, 18 relocations ont été finalisées.
- A la clôture de l'exercice, le taux d'occupation financier s'établit à 89,28%, en progression par rapport au dernier trimestre 2012, et 10 logements sont vacants, chiffre identique en début d'année.
- Le marché locatif hésitant, 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. Le revenu distribué au titre de 2013 s'élève à 24,00 euros par part, en diminution de 3,6% par rapport à 2012.

• Le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus fonciers versés. Pour l'année 2013, un associé bénéficie donc de la déduction fiscale du dispositif « Robien recentré » qui est de 57,00 euros par part (souscription 2007).

• La Directive européenne appelée « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers) qui porte sur les gestionnaires de fonds, et notamment sur les gestionnaires de SCPI, est entrée en application en juillet 2013. Les sociétés de gestion ont un délai maximum d'un an pour s'y conformer.

Les exigences introduites portent principalement sur les sociétés de gestion des fonds, mais aussi sur les fonds eux-mêmes. CILOGER a engagé un chantier de mise en conformité avec cette directive, et sollicitera l'agrément correspondant auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) durant le second trimestre 2014.

Une disposition va impacter directement les SCPI, en mettant en place un nouvel acteur, le dépositaire, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion.

Cependant, dans la mesure où, à la date de la transposition en droit français de la Directive, le patrimoine d'ATOOUT PIERRE HABITATION 2 est entièrement constitué et définitif, la nomination d'un dépositaire n'est pas obligatoire pour votre SCPI.

En marge de la Directive AIFM, plusieurs aménagements des règles de gestion des SCPI ont été introduits. Parmi ces mesures, et plus spécifiquement pour votre SCPI, citons notamment la possibilité de transmission par voie électronique des documents d'assemblée générale aux associés qui le souhaitent, la fixation à 3 ans de la durée des mandats des membres du Conseil de surveillance, la création d'une durée de validité d'un an pour les ordres de vente du marché secondaire...

Certaines de ces mesures nécessitant une modification des statuts, l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2013 est une assemblée mixte. Il vous appartient en effet, réunis en assemblée générale extraordinaire, de vous prononcer sur la modification des statuts de votre société pour les mettre en conformité avec la nouvelle réglementation en vigueur.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER

CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2013



■ Chiffres clés

- Année de création :	3 juillet 2006
- Terme statutaire :	13 août 2018
- Valeur de réalisation :	23 230 373 € (soit 937,88 € par part)
- Revenu brut par part :	24,00 €
- Nombre d'associés :	578
- Nombre de parts :	24 769
- Patrimoine :	94 logements
- Date de location du dernier appartement :	15 avril 2010

■ Valeurs significatives

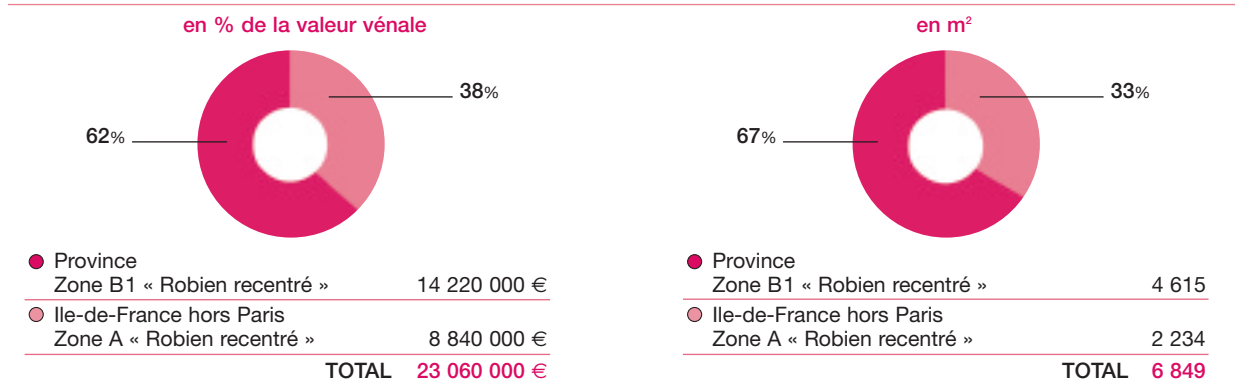
En euros	Global	Par part
Valeur comptable	22 519 637	909,19
Valeur vénale / expertise	23 060 000	931,00
Valeur de réalisation	23 230 373	937,88
Valeur de reconstitution	27 269 211	1 100,94

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Répartition géographique du patrimoine

Le patrimoine d'ATOOUT PIERRE HABITATION 2 est composé au 31 décembre 2013 de 80 appartements et 14 maisons, répartis en valeur vénale à 38% en région parisienne (zone A Robien recentré) et 62% en province (Zone B Robien recentré).

Il totalise 6 849 m², localisés à 33% en région parisienne et 67% en province.



L'emploi des fonds

En euros	Total au 31/12/2012	Durant l'année 2013	Total au 31/12/2013
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



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

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 (actualisations ou expertises quinquennales), 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)	23 060 000		
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	170 373	170 373	170 373
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		23 060 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			24 489 720
- Commission de souscription théorique			2 609 118
TOTAL GLOBAL	22 519 637	23 230 373	27 269 211
NOMBRE DE PARTS	24 769	24 769	24 769
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	909,19	937,88	1 100,94

Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2013

	Prix de revient au 31/12/2013 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2013 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2013 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2012 en euros	Variation hors droits 2013/2012 en %
Ile-de-France (hors Paris)	8 366 140	8 840 000	5,66	9 388 080	8 900 000	- 0,67
Province	13 983 124	14 220 000	1,69	15 101 640	14 240 000	- 0,14
TOTAUX	22 349 264	23 060 000	3,18	24 489 720	23 140 000	- 0,35

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

Le patrimoine a bien résisté à la consolidation observée au niveau national. Les expertises font ainsi ressortir une valorisation hors droits à 23 060 000 euros en diminution contenue de 0,35% Depuis la fin de l'année 2009, la progression de la valorisation est de près de 9%.

Au 31 décembre 2013, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 3% et 10% à leur prix de revient.

LE PATRIMOINE IMMOBILIER



La gestion immobilière

Le taux de rotation des locataires diminue fortement à 20% contre 29% en 2012 : 18 congés effectifs sur l'exercice ont été reçus et 18 logements ont été reloués. Les taux d'occupation financier et d'encaissement des loyers s'améliorent sensiblement par rapport à la fin de l'exercice 2012, et les loyers facturés progressent de 0,4%. Au dernier jour de l'année, 10 appartements sont vacants, chiffre identique au début d'année. Par ailleurs, un appartement sur le site d'Arcueil (94) fait l'objet de procédures judiciaires dans le cadre d'une déclaration 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.

D'après l'observatoire Clameur, le taux de mobilité des locataires du secteur privé a poursuivi sa baisse en 2013. Le climat économique morose impacte la demande locative et les projets de déménagements. Au regard de l'activité ralentie sur le marché des investisseurs privés, en conséquence notamment de la faiblesse des dispositifs d'incitation et des incertitudes nées du nouvel encadrement des loyers, le niveau de l'offre ne devrait pas augmenter.

Les déséquilibres offre/demande perdureront ainsi dans certains marchés « sous-offreur » à l'image de Paris et quelques communes en 1ère couronne francilienne.

Toujours d'après l'observatoire Clameur, après avoir enregistré une hausse de 2,2% en 2012, les loyers de marché (relocations, locations nouvelles) sont restés stables en 2013 avec une hausse limitée à 0,1%.

Dans cette conjoncture, les valeurs de relocation du patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 sont restées stables à l'exception de quelques lots dont les valeurs de relocation (loyer du sortant majoré) ont dues être repositionnées pour être plus en adéquation avec les valeurs du marché. Des baisses comprises entre 5 et 10% ont été appliquées après une vacance de plus de 3 mois après le départ effectif du locataire.

Le taux de rotation des locataires d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 reste important sur l'exercice, à 20%. Il s'établit toutefois en nette diminution par rapport aux années 2012 (29%) et 2011 (38%). La durée moyenne de vacance constatée est de l'ordre de cinq mois, en augmentation par rapport à l'exercice précédent (trois mois).

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 d'occupation ou compensatrices de loyers 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 exclure d'immeubles.

Le taux d'occupation financier s'établit en fin d'année à 89,28% et le taux d'occupation physique à 88,00% contre respectivement 88,45% et 89,11% au 31 décembre 2012.

Le taux d'encaissement des loyers de l'exercice évolue positivement à 98,37% contre 97,99% l'exercice précédent.

Pour ce qui concerne les congés, 18 ont été réceptionnés sur l'exercice 2013, soit 19% du patrimoine, répartis sur tous les immeubles. Aucun congé n'a été reçu sur le site Villeurbanne - Couleur Montchat (69).

Parallèlement, 18 relocations ont été finalisées. Mais le rythme de commercialisation s'est ralenti, surtout au second semestre, avec des demandes locatives moins nombreuses et des visites de logement plus rares.

Outre la révision de certaines valeurs locatives pour une meilleure attractivité, les mandats de recherche de locataires ont été ouverts à d'autres agents immobiliers.

Au 31 décembre 2013, le nombre d'appartements loués est de 84 sur 94, soit 89% du nombre de logements, chiffre identique en début d'année. Sur 10 logements vacants que compte le patrimoine, 7 sont localisés sur les programmes d'Argenteuil (95), Clamart (92) et Arcueil (94).

Les loyers facturés sur l'exercice 2013 s'établissent à 943 287 euros, en légère progression de 0,3% par rapport à l'exercice précédent.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2012 pour 41 198 euros, s'accroît au 31 décembre 2013 en valeur nette de 12 451 euros pour atteindre 53 648 euros. Cette somme recouvre les impayés de sept locataires, en procédures judiciaires, provisionnés à hauteur de 40 578 euros.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, CILOGER opte pour chaque nouveau dossier de locataire, sauf cas exceptionnels, au dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés ». 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.

Au 31 décembre 2013, 32 baux en cours, représentant 33% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations versées s'élèvent à 11 917 euros, soit 1,26% des loyers perçus. Les impayés d'un locataire ont été déclarés en sinistre et seront pris en charge à hauteur de 2 407 euros.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Une déclaration en dommage-ouvrage concernant le programme d'Arcueil (94) a été effectuée en 2010, consécutivement à des décolllements de parquets et des infiltrations en toiture touchant des appartements qui sont la propriété d'ATOUT PIERRE HABITATION 2.

Au 31 décembre 2013, le rapport d'un expert judiciaire, nécessaire pour l'ensemble de la procédure dommage-ouvrage et pour traiter un logement dont les travaux à engager sont plus lourds, est attendu pour le 31 mai 2014. Par ailleurs, toujours concernant ce logement sinistré, le locataire a engagé une procédure judiciaire de

dédommagement, malgré qu'il ait accepté une proposition de relogement faite par la SCPI en octobre 2012.

Une déclaration en dommage-ouvrage a également été effectuée pour un logement du programme de Clamart (92), suite à des désordres survenus sur les revêtements de sol. Les travaux validés par l'expert démarreront au cours du premier trimestre 2014, et une solution temporaire de relogement dans le programme a été trouvée avec le locataire.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat s'établit à 565 799 euros, soit 22,84 euros par part. Le revenu annuel mis en distribution s'est élevé à 24,00 euros brut par part, en diminution de 3,6%. Parallèlement, le report à nouveau a été sollicité à hauteur de 1,16 euro par part, mais il représente encore près de deux mois de distribution.

Le résultat de l'exercice s'établit à 565 799 euros, en légère régression de 0,6% par rapport à l'exercice précédent.

Le marché locatif hésitant, impacté par le ralentissement économique et ses répercussions sur l'emploi et le pouvoir d'achat, 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 au titre du quatrième trimestre 2012.

Le revenu brut trimestriel distribué par part en 2013 a été maintenu à 6,00 euros, identique à celui mis en distribution au titre du quatrième trimestre 2012.

Au total, le revenu distribué en 2013, s'élève à 24,00 euros, en diminution de 3,6% par rapport à 2012. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de

22,84 euros, pour laquelle le report à nouveau a été sollicité à hauteur de 1,16 euro par part (4,8% du montant distribué).

Au 31 décembre 2013, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 88 014 euros, soit 3,55 euros par part. Il représente ainsi une réserve de près de 1,8 mois 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 2013, est de 2,40%.

La nature fiscale et les caractéristiques constitutives d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 ne permettent 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 2013, un associé bénéficie donc de la déduction fiscale « Robien recentré » qui est de 57,00 euros par part (souscription 2007).

L'évolution du prix de la part

En euros

	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements (1)	Prix acquéreur moyen de l'année (2)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (3)	Taux de distribution sur prix de souscription en % (4)	Report à nouveau cumulé par part
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
2013	-	24,00	628,40	3,82%	2,40%	3,55

(1) Avant retenue la source et pr l vements sociaux sur les produits financiers.

(2) Moyenne des prix de parts acquises (prix d'acquisition majorés des droits et frais) constatés sur le marché secondaire organisés pondérés par le nombre de parts acquises au cours des changes successifs.

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

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

LE MARCHÉ DES PARTS



L'activité du marché secondaire

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé a été ouvert en 2013 selon une fréquence trimestrielle. 120 parts ont été échangées durant l'année pour un montant total de 75 408 euros.

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.

Les premiers échanges sur ce marché depuis la création de la SCPI ont été effectués lors de la confrontation du mois de juin.

Le prix d'exécution fixé lors de la confrontation de décembre s'établit à 573,19 euros (soit un prix acheteur de 632,70 euros), et enregistre une forte décote (- 39%) par rapport à la valeur de réalisation de la société.

Au 31 décembre 2013, 31 parts sont présentes sur le carnet d'ordres en attente de vente, dont 16 depuis plus d'un an.

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

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	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2009	0	0,00%	0	0
2010	6	0,07%	0	0
2011	100	1,10%	50	250
2012	0	0,00%	122	736
2013	120	1,32%	31	3 247

(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 31/12/2009	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
Au 31/12/2013	Société fermée	24 769	22 292 100	24 769 000

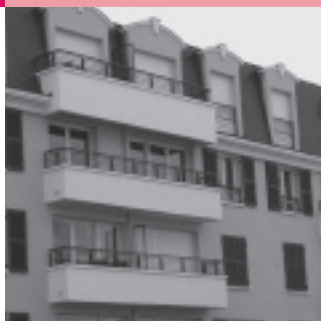
(1) Le capital a été ouvert durant le premier exercice, du 1^{er} septembre 2006 au 31 juillet 2007.

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)
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	-
2013	22 292 100	0	24 769	578	0	632,70

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



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes

Etat du patrimoine au 31 décembre 2013

En euros

	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	22 349 264	23 060 000	22 349 264	23 140 000
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	23 060 000	22 349 264	23 140 000
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	9 852	9 852	8 948	8 948
Créances				
Locataires et créances rattachées	91 961	91 961	70 970	70 970
Autres créances	941 631	941 631	937 026	937 026
Provisions pour dépréciation des créances	- 53 648	- 53 648	- 41 198	- 41 198
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	150 000	150 000	200 000	200 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	447 960	447 960	226 940	226 940
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 79 415	- 79 415	- 81 430	- 81 430
Dettes d'exploitation	- 1 337 968	- 1 337 968	- 1 122 229	- 1 122 229
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	170 373	170 373	199 029	199 029
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	22 519 637		22 548 294	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		23 230 373		23 339 029

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE



La variation des capitaux propres au 31 décembre 2013

En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2013	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2013
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	164 391	- 47 221	-	116 670
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	565 799	565 799
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 594 456	- 594 456
Résultat de l'exercice précédent	569 027	- 569 027	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 616 748	616 748	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	22 548 294	-	- 28 657	22 519 637

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2014



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes

Compte de résultat au 31 décembre 2013

Produits

En euros	31/12/2013		31/12/2012	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Produits de l'activité immobilière		1 089 787		1 047 343
Produits de l'activité immobilière	1 064 096		1 034 897	
- Loyers	943 287		940 807	
- Charges facturées	120 809		94 090	
Produits des activités annexes	25 691		12 446	
Autres produits d'exploitation		10 611		19 603
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	10 611		6 142	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	-		12 502	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	-		959	
Produits financiers		1 199		3 564
Produits exceptionnels		-		-
TOTAL DES PRODUITS		1 101 597		1 070 510
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		1 101 597		1 070 510

Charges

En euros	31/12/2013		31/12/2012	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Charges immobilières		338 108		305 582
- Charges ayant leur contrepartie en produits	120 809		94 090	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	46 378		25 470	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	170 921		186 022	
Charges d'exploitation		197 689		195 901
- Rémunération de la société de gestion	124 802		124 580	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	43 557		56 953	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	23 062		10 082	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Autres charges				
- Rémunération du Conseil de surveillance	4 615		4 286	
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	1 653		-	
Charges financières		-		-
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		535 798		501 483
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		565 799		569 027
TOTAL GÉNÉRAL		1 101 597		1 070 510

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.

A compter du 1^{er} janvier 2013, la commission d'arbitrage versée à l'occasion de la cession d'un immeuble est directement imputée sur la plus ou moins-value de cession immobilière comptabilisée.

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.

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

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 2 446 euros sur l'exercice.

Engagements Hors Bilan : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 98 973 euros.



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Variation de l'actif immobilisé

En euros	Cumul brut au 31/12/2012	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2013
- 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	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	22 349 264	23 060 000	22 349 264	23 140 000
TOTAL	22 349 264	23 060 000	22 349 264	23 140 000
Immobilisations en cours				
Habitations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	22 349 264	23 060 000	22 349 264	23 140 000

Liste des immobilisations au 31 décembre 2013

Adresses	Localisation et Zonage Robien (1)	Type (2)	Surface en m ² habitables	Nombre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2013	Prix de revient 2012
Lille 59000 10, rue Saint-Luc 40, rue St Druon	PR - B1	Ap	893	13	19/07/2007	09/10/2009	2 731 000	44 129	2 775 129	2 775 129
Villeurbanne 69100 135, route de Genas	PR - B1	Ap	951	13	17/12/2007	02/07/2009	2 862 000	31 657	2 893 657	2 893 657
Marseille 13012 223, avenue des Caillols	PR - B1	Ap	871	13	06/06/2008	27/02/2009	3 140 060		3 140 060	3 140 060
Arcueil 94110 88, av. de la Convention	IDF - A	Ap	693	9	17/07/2007	10/06/2009	2 900 000		2 900 000	2 900 000
Clamart 92000 7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	Ap	719	10	30/10/2008	02/06/2009	2 902 392		2 902 392	2 902 392
Villeurbanne 69100 21, bd Honoré de Balzac	PR - B1	Ap	776	10	25/11/2008	28/05/2009	2 323 140		2 323 140	2 323 140
Floirac 33270 1/23, allée des Grives	PR - B1	M	1 124	14	10/12/2008	30/06/2009	2 850 000	1 139	2 851 139	2 851 139
Argenteuil 95100 5/7, rue de Seine	IDF - A	Ap	508	7	15/12/2008	24/02/2009	1 626 979	3 349	1 630 328	1 630 328
Torcy 77200 1/3, allée Gaston Deferre	IDF - A	Ap	314	5	22/12/2008	05/06/2009	933 420		933 420	933 420
TOTAL GÉNÉRAL			6 849	94			22 268 991	80 273	22 349 264	23 349 264

(1) IDF : Ile-de-France hors Paris - PR : Province (2) Ap : Appartements - M : Maisons A - B1 : Zones Robien recentr
 Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société.
 La valeur estimée est quant elle présente dans le tableau "Récapitulatif des placements immobiliers" par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine venant au terme statutaire.
 L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



Détail des créances

En euros	Exercice 31/12/2013	Exercice 31/12/2012
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	9 852	8 948
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	91 961	70 970
- Créances fiscales	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	888 818	859 746
- Autres créances	52 812	77 280
TOTAL GÉNÉRAL	1 043 444	1 016 944

Détail des dettes

En euros	Exercice 31/12/2013	Exercice 31/12/2012
Dettes		
- Dettes financières	79 415	81 430
- Dettes fournisseurs	586 983	513 944
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	390 348	453 051
- Dettes aux associés	358 057	155 234
- Dettes fiscales	2 580	-
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 417 383	1 203 659

Variation des provisions

En euros	Cumul brut au 31/12/2012	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2013
- Dépréciation des créances	41 198	23 062	8 958	1 653	53 648
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	-	-	-	-	-

Ventilation charges immobilières non récupérables

En euros	2013	2012
- Impôts et taxes non récupérables	86 074	82 009
- Solde de charges de redditions	13 729	-
- Charges sur locaux vacants	12 640	9 506
- Charges non récupérables	58 479	94 507
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	170 921	186 022

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en " produits des activités annexes " est de 25 691 euros pour l'année 2013.

Ventilation charges immobilières récupérables

En euros	2013	2012
- Impôts et taxes diverses	19 643	19 116
- Charges immobilières refacturables	100 418	74 500
- Autres charges refacturables	747	473
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	120 809	94 090

Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation

En euros	2013	2012
- Honoraires Commissaires aux comptes	11 964	11 495
- Honoraires Experts immobiliers	3 360	3 245
- Honoraires de commercialisation	9 809	24 630
- Assurance garantie locative	12 161	13 893
- Cotisation AMF	1 500	1 500
- Autres frais	4 763	2 190
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	43 557	56 953



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

En euros

	2009		2010		2011		2012		2013	
	€ 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	16,14	95,52%	38,21	99,79%	38,30	98,53%	38,49	98,25%	39,12	99,88%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,76	4,48%	0,08	0,21%	0,19	0,49%	0,14	0,37%	0,05	0,12%
- Produits divers	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,38	0,98%	0,54	1,39%	0,00	0,00%
TOTAL DES PRODUITS	16,89	100,00%	38,29	100,00%	38,87	100,00%	39,17	100,00%	39,17	100,00%
Charges										
- Commission de gestion	2,17	12,84%	4,89	12,77%	4,99	12,84%	5,03	12,84%	5,04	12,86%
- Autres frais de gestion	3,98	23,56%	2,25	5,88%	1,87	4,80%	2,47	6,31%	2,01	5,14%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	0,00%	0,64	1,67%	1,28	3,28%	1,03	2,62%	1,87	4,78%
- Charges locatives non récupérées	2,62	15,54%	3,28	8,58%	4,91	12,64%	7,51	19,17%	6,90	17,62%
Sous-total charges externes	8,77	51,93%	11,07	28,90%	13,04	33,56%	16,04	40,95%	15,82	40,40%
- 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	0,56	3,32%	2,06	5,38%	- 1,11	- 2,87%	0,16	0,41%	0,50	1,28%
Sous-total charges internes	0,56	3,32%	2,06	5,38%	- 1,11	- 2,87%	0,16	0,41%	0,50	1,28%
TOTAL DES CHARGES	9,33	55,25%	13,12	34,28%	11,93	30,69%	16,20	41,35%	16,33	41,68%
RÉSULTAT	7,56	44,75%	25,16	65,72%	26,94	69,31%	22,97	58,65%	22,84	58,32%
- Variation report à nouveau	- 9,24	- 54,69%	0,26	0,69%	2,64	6,80%	- 1,93	- 4,92%	- 1,16	- 2,95%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	16,80	99,45%	24,90	65,03%	24,30	62,51%	24,90	63,56%	24,00	61,27%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	16,29	96,41%	24,90	65,03%	24,26	62,41%	24,83	63,39%	23,97	61,20%

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 délégués.

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 septième rapport sur la gestion de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2.

Depuis le début de l'exercice 2013, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois 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 qui demeure morose, et un marché de l'immobilier résidentiel ancien marqué par une contraction des transactions et des prix, les expertises diligentes en fin d'année 2013 font ressortir une valorisation de nos immeubles en diminution modérée de 0,35% par rapport à l'année 2012.

Leur valeur vénale (ou de revente) est ainsi globalement supérieure de 3% à leur prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements.

• Gestion Immobilière

Au 31 décembre 2013, le nombre d'appartements loués est de 84 sur 94, soit 89% du nombre de logements, chiffre stable par rapport à l'exercice précédent.

Sur les 10 appartements vacants, sept sont localisés à Argenteuil (95), Clamart (92) et Arcueil (94).

Votre conseil suit avec attention l'évolution de la situation locative sur les différents sites concernés par les vacances, et les actions menées par la société de gestion pour y remédier.

Nous constatons toutefois qu'il devient de plus en plus fréquent après la libération d'un appartement de baisser le loyer pour retrouver un locataire. Parallèlement, la durée moyenne de vacance entre deux locataires s'accroît, passant de 3 mois en 2012 à cinq mois en 2013, et ce malgré des gestes commerciaux.

Toutefois, élément positif pour notre SCPI, le taux de rotation des locataires, certes encore important, se réduit à 20%, contre 29% en 2012 et 38% en 2011.

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. Maintes fois reportée, la date de remise du rapport de l'expert, nécessaire pour engager des travaux et remettre le logement en location, a été fixée judiciairement au 31 mai 2014.

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. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 32 dossiers locataires représentant le tiers du potentiel locatif de notre SCPI.

Les loyers facturés en 2013 au titre des locations s'établissent à 943 287 euros, en légère progression de 0,3% (+ 2 480 €).



• Résultat de l'exercice

Pour son septième exercice social, la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2 dégage un résultat de 565 799 euros, ce qui représente 22,84 euros par part.

Les tensions locatives persistantes, qui amènent à réviser certains loyers à la baisse, ainsi que les augmentations des postes de charges en relation directe avec la rotation des locataires (travaux de rafraîchissement, honoraires de commercialisation entre autres), rotation observable également au niveau national, ont imposé de diminuer la distribution de l'exercice 2013.

Ainsi, au total, le revenu distribué en 2013 s'établit à 24 euros par part, à comparer à 24,90 euros en 2012.

Par ailleurs, les réserves, qui ont pour vocation de lisser les distributions, représentent près de 1,8 mois de distribution à la fin de l'année.

Au 31 décembre 2013, le report à nouveau (réserves) s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 88 014 euros.

Il convient, par ailleurs, de rappeler que chaque associé ayant souscrit des parts lors de l'augmentation de capital d'ATOUT 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 2013 de 57 euros par part (souscription effectuée entre décembre 2006 et juillet 2007).

• Marché secondaire

Durant l'année, 120 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé.

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.

Ainsi, le prix de vente d'une part fixé sur ce marché s'établit à 573,19 euros, largement inférieur à la valeur de réalisation qui est de 937,88 euros par part (- 39%).

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 sur les comptes annuels

Mesdames, Messieurs,

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 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI 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 votre société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société CREDIT FONCIER EXPERTISE, expert indépendant dont le mandat a été renouvelé 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. 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 nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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 le rapport annuel et dans les documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 14 mars 2014

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice BRICKER



Le Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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 avisées 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, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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 autorisée au cours de l'exercice écoulé et soumise aux dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Par ailleurs, 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.

Avec la société de gestion CILOGER

Aux termes de l'article 17 des statuts de la SCPI, la SCPI verse à la société de gestion les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription, fixée à 8 % hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux ;
Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2013.
- Une commission de gestion, fixée à 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour l'administration et la gestion du patrimoine.
Au titre de l'exercice 2013 cette commission s'élève à 124 802 €.

Neuilly-sur-Seine, le 14 mars 2014

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice BRICKER



LES RÉOLUTIONS

Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 13 juin 2014

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 2013 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.214-106 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 2013 à :

- valeur comptable : 22 519 637 euros, soit 909,19 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 23 230 373 euros, soit 937,88 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 27 269 211 euros, soit 1 100,94 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 565 799,37 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 116 670,15 euros, forme un revenu distribuable de 682 469,52 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 594 456,00 euros,
- au report à nouveau, une somme de 88 013,52 euros.

Cinquième 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.





Société Civile de Placement Immobilier
Au capital de 22 292 100 euros
Siège social : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 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 : 43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS
Téléphone : 01 56 88 91 92 - www.ciloger.fr

