



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



SCPI DE LOGEMENTS
DE TYPE
« ROBIEN RECENTRÉ »

RAPPORT ANNUEL

2014



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 juillet 2007

Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

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 ATOUT PIERRE HABITATION 2 ■

Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Jean-Luc BRONSART

Vice-président : Monsieur Daniel DALLEST

Membres du Conseil :

Monsieur Michel AGOU

Monsieur Thierry MERIC

Monsieur Pierre ANTRAYGUES

Monsieur Cyril SCIORTINO

Monsieur Patrick BETTIN

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 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
DE CILOGER

page 16

RAPPORT
DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 17

RAPPORTS
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels

page 19

Le rapport spécial

page 20

LES RÉOLUTIONS

page 21



ÉDITORIAL ■

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ATOUT PIERRE HABITATION 2, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2014.

- Des taux d'emprunts à leur plus bas historique caractérisent le marché du crédit immobilier en 2014. Ils n'ont en effet cessé de se réduire tout au long de l'année pour s'établir en moyenne à 2,35% sur 15 ans en décembre. Pour autant, même si cela redonne du pouvoir d'achat aux emprunteurs, la production de crédits s'est réduite sur l'année de près de 4% et de près de 7% en nombre.

Au total, selon l'INSEE, en matière de logements anciens, les prix ont en moyenne reculé de 2,2% en 2014. Si la baisse des prix se poursuit en Ile-de-France à un rythme régulier (-2% en 2014), elle s'accroît en province (-2,3% en un an).

Le point important à noter est que la fracture s'accroît entre d'une part la région parisienne et les grandes agglomérations les plus dynamiques, où les prix baissent moins en moyenne, et d'autre part les villes moyennes ou périphériques de province.

Dans des environnements économique, bancaire et de politique publique qui n'évolueront guère, la baisse des prix devrait se poursuivre à un rythme semblable en 2015. Corolaire, les transactions se contractent de 2,4% (700 000 contre 717 000 en 2013), et ce plus particulièrement pour les appartements, touchés par les nouvelles contraintes de la loi ALUR imposées aux ventes en copropriété.

Afin d'aider le secteur, le gouvernement a annoncé à l'automne un plan de relance basé principalement sur quatre axes : l'amélioration du prêt à taux zéro (PTZ) en allongeant la période de différé de remboursement du prêt, l'aménagement du dispositif fiscal Duflot, rebaptisé Pinel, le développement du logement intermédiaire, et la simplification des normes de construction.

Il était cependant en fin d'année encore un peu tôt pour percevoir les effets de ces mesures. Et ce plus particulièrement pour ce qui concerne l'abandon de la mise en place d'un encadrement des loyers, qui devrait être limité à titre expérimental à Paris.

Il est rappelé que dans une SCPI « fiscale » telle qu'ATOUT 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.

- Le marché locatif reste quant à lui globalement affaibli par la montée du chômage et les incertitudes liées à l'environnement économique. Localement, le niveau moyen des loyers s'en ressent, avec de très fortes disparités selon les régions. La baisse est ainsi perceptible dans un tiers des villes de plus de 100 000 habitants. Et dans un quart de ces villes, même si les loyers progressent, c'est en deçà du niveau de l'inflation.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dites loi ALUR, a été adoptée en mars 2014. Si quelques dispositions sont entrées en vigueur, plus d'une centaine de décrets étaient encore attendus en fin d'année pour appliquer le texte. C'est notamment le cas pour les modèles type de contrat de location et d'état des lieux ou des mesures concernant la copropriété.

Les deux mesures emblématiques ont été en revanche largement amoindries. L'encadrement des loyers ne s'appliquera finalement qu'à Paris et peut-être aussi à Lille, de surcroît à titre expérimental. Et la Garantie Universelle des Loyers (GUL), dispositif d'assurance contre les loyers impayés, a été supprimée au profit d'une caution solidaire de l'Etat pour les jeunes salariés et les situations précaires.

Parmi les principales dispositions d'ores et déjà applicables, il faut relever le délai de préavis réduit à un mois en zone tendue (Paris et 27 agglomérations), et le plafonnement des honoraires facturés par les agents immobiliers aux locataires. Toutefois, la plupart des agents immobiliers ayant maintenu leurs anciens taux pour la quote-part des honoraires à charge du propriétaire, ces nouvelles dispositions ne devraient pas engendrer d'augmentations substantielles d'honoraires à la charge de votre SCPI.





ÉDITORIAL ■

- L'année 2014 a marqué un record historique du montant de capitaux investis en SCPI. Avec un montant national de 3,43 milliards d'euros, la collecte brute des SCPI bondit de 15% par rapport à 2013, principalement grâce aux SCPI d'immobilier d'entreprise. Quant aux SCPI consacrées aux dispositifs fiscaux, elles connaissent également une progression de leur collecte nette à près de 200 millions d'euros (+ 10%) grâce aux SCPI Duflot, de Déficit foncier ou Malraux. Dynamisée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 10% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 32,92 milliards d'euros. Pour mémoire, cette capitalisation était de 11,5 milliards d'euros il y a 10 ans.
- Concernant ATOUT 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 2014 font globalement ressortir une valorisation de 22,8 millions d'euros, en diminution contenue de 1,1% par rapport à l'année précédente, et supérieure de 2,04% au prix de revient des immeubles. Depuis 2009, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, son estimation hors droits est en progression de 7,6%.
 - 27 congés ont été réceptionnés sur l'exercice. Parallèlement, au regard des environnements économique et locatif qui affaiblissent la demande, 30 relocations ont été finalisées.
- A la clôture de l'exercice, le taux d'occupation financier s'établit à 90,08%, en progression par rapport au dernier trimestre 2013, et 8 logements sont vacants, contre 10 en début d'année.
- Les difficultés du marché locatif et l'augmentation sensible du taux de rotation des locataires (de 20% à 29%) ont entraîné une diminution du résultat de 5,7%. Le revenu distribué au titre de 2014 a été ajusté en conséquence, et s'élève à 22,80 euros par part, en diminution de 5% par rapport à 2013. A la clôture de l'exercice, le report à nouveau représente une réserve de 1,2 mois de distribution courante.
- Le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus versés. Pour l'année 2014, la déduction fiscale du dispositif « Robien recentré » est de 57 euros ou 38 euros par part à proratiser pour chaque associé en fonction de sa date de souscription.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER



CHIFFRES CLÉS ■ AU 31 DÉCEMBRE 2014

- Date de création : **3 juillet 2006**
- Terme statutaire : **13 août 2018**
- Valeur de réalisation : **22 943 985 €**
soit 926,32 € par part
- Revenu brut par part : **22,80 €**
- Nombre d'associés : **577**
- Nombre de parts : **24 769**
- Patrimoine : **94 logements**
- Date de location du dernier appartement : **15 avril 2010**

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	22 488 249	907,92
Valeur vénale / expertise	22 805 000	920,71
Valeur de réalisation	22 943 985	926,32
Valeur de reconstitution	27 121 161	1 094,96

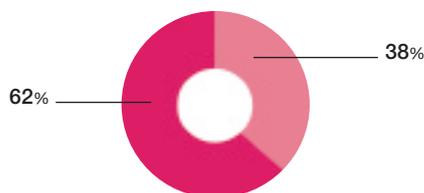
LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Répartition géographique du patrimoine

Le patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 est composé au 31 décembre 2014 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).

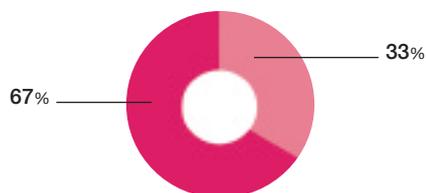
Il totalise 6 849 m², localisés à 33% en région parisienne et 67% en province.

en % de la valeur vénale



● Province	
Zone B1 « Robien recentré »	14 210 000 €
● Ile-de-France hors Paris	
Zone A « Robien recentré »	8 595 000 €
TOTAL	22 805 000 €

en m²



● Province	
Zone B1 « Robien recentré »	4 615
● Ile-de-France hors Paris	
Zone A « Robien recentré »	2 234
TOTAL	6 849



LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

L'emploi des fonds

En euros

	Total au 31/12/2013	Durant l'année 2014	Total au 31/12/2014
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 pour quatre ans 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)	22 805 000

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	138 985	138 985	138 985
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		22 805 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			24 378 545
- Commission de souscription théorique			2 603 631
TOTAL GLOBAL	22 488 249	22 943 985	27 121 161
NOMBRE DE PARTS	24 769	24 769	24 769
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	907,92	926,32	1 094,96

La valeur de reconstitution par part à 1 094,96 euros est supérieure de 9,5% au prix de souscription de l'augmentation de capital initiale qui était fixé à 1 000 euros.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2014

	Prix de revient au 31/12/2014 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2014 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2014 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2013 en euros	Variation hors droits 2014/2013 en %
Ile-de-France (hors Paris)	8 366 140	8 595 000	2,74	9 188 055	8 840 000	- 2,77
Province	13 983 124	14 210 000	1,62	15 190 490	14 220 000	- 0,07
TOTAUX	22 349 264	22 805 000	2,04	24 378 545	23 060 000	- 1,11

Le patrimoine a bien résisté à la consolidation observée au niveau national. Les expertises font ainsi ressortir une valorisation hors droits à 22 805 000 euros en diminution limitée de 1,1%. Depuis la fin de l'année 2009, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, la progression de la valorisation hors droits est de 7,6%.

Au 31 décembre 2014, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 2% et 9% à leur prix de revient.

La gestion immobilière

Le taux de rotation des locataires augmente fortement à 29% et retrouve son niveau de 2012. 27 congés effectifs sur l'exercice ont été reçus et 30 logements ont été reloués. Les loyers facturés se contractent de 3,4%, mais les taux d'occupation financier et d'encaissement des loyers s'améliorent sensiblement par rapport à la fin de l'exercice 2013. Au dernier jour de l'année, 8 appartements sont vacants. Par ailleurs, un appartement sur le site d'Arcueil (94) fait toujours l'objet d'une procédure judiciaire 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. A partir du terme statutaire de la SCPI, en août 2018, les logements qui composent le patrimoine de la SCPI seront vendus graduellement, à l'expiration du délai d'engagement de location de neuf ans applicable.

Selon les chiffres de l'Observatoire Clameur, les loyers des nouveaux baux signés en 2014 ont progressé en moyenne d'1%, soit une progression légèrement supérieure à l'inflation (0,5%).

Les propriétaires bailleurs sont toujours confrontés à une demande locative affaiblie par la montée du chômage et les incertitudes liées à l'environnement économique.

Localement, le niveau moyen des loyers s'en ressent, avec de très fortes disparités selon les régions. Ainsi, une baisse des loyers est perceptible dans un petit tiers des villes de plus de 100 000 habitants, et dans 23 % de ces villes, même si les loyers progressent, leur niveau demeure en deçà du niveau de l'inflation.

Sur une plus longue période, tous types de biens confondus, la progression des loyers moyens sur les dix dernières années est de 7,5%, à comparer à une inflation

qui progresse de près du double (14,6%). Les loyers sur dix ans sont en recul de 7,1% en euros constant.

Toujours selon Clameur, outre une stagnation des loyers, voire une baisse, la durée de vacance entre deux locataires a tendance en moyenne à s'allonger. Alors que les exigences des candidats locataires se révèlent toujours plus importantes au fil des années, près de huit semaines sont désormais nécessaires en moyenne à un propriétaire pour conclure avec un nouvel occupant. Ce qui équivaudrait à une perte de l'ordre de 4% des loyers perçus.

Les propriétaires dont le bien se retrouve sur le marché locatif, sont donc obligés de limiter leurs prétentions et d'accepter de baisser le loyer si le locataire leur semble sérieux. Mais cela n'est généralement pas suffisant. Ils doivent également faire des efforts en engageant des travaux, notamment d'amélioration énergétique, d'équipement des cuisines ou de rafraîchissement des logements.

Le taux de « mobilité résidentielle », soit la proportion de logements remis en location, s'établit à 27% pour 2014. Toutefois, ce taux s'est accru depuis l'été 2014 pour atteindre 28,9% à la fin de l'année. Cet indicateur, qui se rapproche du niveau auquel le marché est jugé fluide (30%), pourrait être le signe d'un regain de dynamisme pour 2015 dans un environnement d'ajustements des loyers.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dites loi ALUR, a été adoptée en mars 2014. A la clôture de l'exercice, si quelques dispositions sont entrées en vigueur, plus d'une centaine de décrets étaient encore attendus pour appliquer le texte.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Parmi les principales dispositions d'ores et déjà applicables susceptibles d'avoir un impact sensible sur la gestion locative de votre SCPI, il faut relever le délai de préavis réduit à un mois dans les zones tendues (Paris et 27 agglomérations) et dans une liste de cas qui a été allongée, ainsi que l'encadrement des loyers à la relocation dans ces mêmes zones tendues. A contrario, le plafonnement des honoraires facturés par les agents immobiliers aux locataires ne devrait pas engendrer d'augmentations substantielles d'honoraires à la charge de votre SCPI.

Dans cette conjoncture, les valeurs de relocation du patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 sont restées globalement relativement stables, avec toutefois des baisses sur certains logements dans des marchés où la majorité des loyers proposés sont très incisifs.

Le taux de rotation des locataires d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 augmente à 29%, contre 20% en 2013, et retrouve son niveau de l'année 2012. Toutefois, la durée moyenne de vacance constatée entre deux locataires diminue à près de quatre mois contre cinq en 2013.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine.

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 90,08% et le taux d'occupation physique à 90,88% contre respectivement 89,28% et 88,00% au 31 décembre 2013.

Le taux d'encaissement des loyers de l'exercice évolue très favorablement à 99,16% contre 93,87% l'exercice précédent.

Pour ce qui concerne les congés, 27 ont été réceptionnés sur l'exercice 2014, soit 29% du patrimoine, dont près des deux tiers sur les sites de Lille (59), Villeurbanne – Couleur Montchat (69), Marseille (13) et Clamart (92). L'autre tiers des congés se répartit sur les autres immeubles du patrimoine.

Parallèlement, 30 relocations ont été finalisées. Mais le rythme de commercialisation s'est ralenti, surtout au second semestre, avec des demandes locatives moins nombreuses que par le passé, voire quasi inexistantes sur certains secteurs.

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. Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont en effet effectuées par des agents immobiliers locaux. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par CILOGER.

Au 31 décembre 2014, le nombre d'appartements loués est de 86 sur 94, soit 91% du nombre de logements, contre 84 en début d'année. Sur 8 logements vacants que compte le patrimoine, 5 sont localisés sur les programmes d'Argenteuil (95) et Arcueil (94).

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. La somme provisionnée dans les comptes de la SCPI au titre de ce préjudice est de 50 538 euros.

En août 2014, l'expert judiciaire a rendu son rapport, aux termes duquel il a déterminé les responsabilités des différentes parties prenantes à la construction de l'immeuble. ATOUT PIERRE HABITATION 2 a assigné en paiement les intervenants devant le tribunal.

Par ailleurs, concernant un 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. Le délibéré fixé initialement en janvier 2014 a fait l'objet de plusieurs reports et devrait être rendu en 2015.

A la clôture de l'exercice, des travaux sont en cours sur cet appartement.

Par ailleurs, deux autres logements libérés ont fait l'objet de déclarations de sinistres et ont été provisoirement retirés de la commercialisation. Situés à Arcueil (94) et Argenteuil (95), ils font l'objet de travaux de réfection et seront repropoés à la location en 2015.

Les loyers facturés sur l'exercice 2014 s'établissent à 910 825 euros, en contraction de 3,4% par rapport à l'exercice précédent.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2013 pour 53 648 euros, se réduit au 31 décembre 2014 en valeur nette de 12 814 euros pour atteindre 40 834 euros. Cette somme recouvre les impayés de sept locataires, en procédures judiciaires, provisionnés à hauteur de 40 834 euros.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, CILOGER étudie pour chaque nouveau dossier de locataire l'opportunité d'opter 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 2014, 24 baux en cours, représentant 27% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations versées s'élèvent à 9 780 euros, soit 1,07% des loyers perçus. Les impayés de deux locataires ont été déclarés en sinistre et seront pris en charge à hauteur de 19 007 euros.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION ■

Le résultat s'établit à 533 345 euros, soit 21,53 euros par part, en contraction de 6%. En conséquence, le revenu annuel mis en distribution s'est élevé à 22,80 euros brut par part, en diminution de 5%. Parallèlement, le report à nouveau a été sollicité à hauteur de 1,27 euro par part, mais il représente encore un peu plus d'un mois de distribution.

Le résultat de l'exercice s'établit à 533 345 euros, en régression de 5,7% par rapport à l'exercice précédent.

En conséquence, pour l'exercice 2014, le revenu brut trimestriel distribué par part a été abaissé à 5,70 euros contre 6,00 euros auparavant.

Au total, le revenu distribué en 2014, s'élève à 22,80 euros, en diminution de 5% par rapport à 2013. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 21,53 euros. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur d'1,27 euro par part (5,6% du montant distribué).

Au 31 décembre 2014, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 56 625 euros, soit 2,29 euros par part. Il représente ainsi une réserve de 1,2 mois de distribution courante.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2014, est de 2,28%.

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 2014, la déduction fiscale du dispositif « Robien recentré » est de 57 euros ou 38 euros par part à proratiser pour chaque associé en fonction de sa date de souscription.

L'évolution du prix de la part

En euros

	Prix de souscription 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
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
2014	632,70	22,80	641,00	3,56%	2,28%	2,29

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

(2) 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.

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

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



LE MARCHÉ DES PARTS

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 31/12/2010	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
Au 31/12/2014	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)
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
2014	22 292 100	0	24 769	577	0	641,00

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

L'activité du marché secondaire

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé a été ouvert en 2014 selon une fréquence trimestrielle. 16 parts ont été échangées durant l'année pour un montant total de 10 256 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.

Seule la confrontation du mois de mars a donné lieu à des échanges de parts.

Le prix d'exécution fixé lors de cette confrontation s'établit à 580,71 euros (soit un prix acheteur de 641,00 euros), et enregistre une très forte décote (- 37%) par rapport à la valeur de réalisation de la société.

Au 31 décembre 2014, 15 parts sont présentes sur le carnet d'ordres en attente de vente, toutes 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 (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2010	6	0,02%	0	0
2011	100	0,40%	50	290
2012	0	0,00%	122	736
2013	120	0,48%	31	3 247
2014	16	0,06%	15	610

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



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

Etat du patrimoine au 31 décembre 2014

En euros

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	22 349 264	22 805 000	22 349 264	23 060 000
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	22 805 000	22 349 264	23 060 000
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	11 451	11 451	9 852	9 852
Créances				
Locataires et créances rattachées	64 375	64 375	91 961	91 961
Autres créances	803 658	803 658	941 631	941 631
Provisions pour dépréciation des créances	- 40 834	- 40 834	- 53 648	- 53 648
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	-	-	150 000	150 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	341 662	341 662	447 960	447 960
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 78 067	- 78 067	- 79 415	- 79 415
Dettes d'exploitation	- 963 261	- 963 261	- 1 337 968	- 1 337 968
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	138 985	138 985	170 373	170 373
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	22 488 249		22 519 637	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		22 943 985		23 230 373



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2014

En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2014	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2014
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	116 670	- 28 657	-	88 014
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	533 345	533 345
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 564 733	- 564 733
Résultat de l'exercice précédent	565 799	- 565 799	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 594 456	594 456	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	22 519 637	-	- 31 388	22 488 249

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2015



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

Compte de résultat au 31 décembre 2014

Produits

En euros	31/12/2014		31/12/2013	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Produits de l'activité immobilière		1 110 244		1 089 787
Produits de l'activité immobilière	1 033 914		1 064 096	
- Loyers	910 825		943 287	
- Charges facturées	123 089		120 809	
Produits des activités annexes	76 330		25 691	
Autres produits d'exploitation		16 516		10 611
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	16 515		10 611	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	1		-	
Produits financiers		1 061		1 199
Produits exceptionnels				
TOTAL DES PRODUITS	-	1 127 821	-	1 101 597
Résultat de l'exercice (Perte)	-		-	
TOTAL GÉNÉRAL	-	1 127 821	-	1 101 597

Charges

En euros	31/12/2014		31/12/2013	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Charges immobilières		429 827		338 108
- Charges ayant leur contrepartie en produits	123 089		120 809	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	108 526		46 378	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	198 211		170 921	
Charges d'exploitation		164 649		197 689
- Rémunération de la société de gestion	127 228		124 802	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	26 103		43 557	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	3 700		23 062	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Autres charges				
- Rémunération du Conseil de surveillance	5 000		4 615	
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	2 618		1 653	
Charges financières		-		-
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		594 476		535 798
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		533 345		565 799
TOTAL GÉNÉRAL		1 127 821		1 101 597



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 « Inventaire détaillé du patrimoine immobilier » 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 Loyers Impayés », 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 1 431 euros sur l'exercice.

Engagements hors bilan : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 74 969 euros.

Variation de l'actif immobilisé

En euros

	Cumul brut au 31/12/2013	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2014
- 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



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Récapitulatif des placements immobiliers

En euros

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Habitations	22 349 264	22 805 000	22 349 264	23 060 000
TOTAL	22 349 264	22 805 000	22 349 264	23 060 000
Immobilisations en cours				
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	22 349 264	22 805 000	22 349 264	23 060 000

Liste des immobilisations au 31 décembre 2014

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 à elle présentée 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 à venir 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.

Adresses	Localisation et Zonage Robien (1)	Type (2)	Surface m ² habitables	Nombre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2014	Prix de revient 2013
Lille (59) 10, rue Saint-Luc 140, rue Saint-Druon	PR - B1	Ap	893	13	19/07/2007	09/10/2009	2 731 000	44 129	2 775 129	2 775 129
Villeurbanne (69) 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 (13) 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 (94) 88, avenue de la Convention	IDF - A	Ap	693	9	17/07/2008	10/06/2009	2 900 000		2 900 000	2 900 000
Clamart (92) 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 (69) 21, boulevard Honoré de Balzac	PR - B1	Ap	776	10	25/11/2008	28/05/2009	2 323 140		2 323 140	2 323 140
Floirac (33) 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 (95) 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 (77) 1/3, allée Gaston Deferre	IDF - A	Ap	314	5	22/12/2008	05/06/2009	933 420		933 420	933 420
TOTAL			6 849	94			22 268 991	80 273	22 349 264	22 349 264

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

(2) Ap : Appartements - M : Maisons



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

Détail des créances

En euros	Exercice 31/12/2014	Exercice 31/12/2013
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	11 451	9 852
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	64 375	91 961
- Créances fiscales	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	749 189	888 818
- Autres créances	54 469	52 812
TOTAL GÉNÉRAL	879 484	1 043 444

Détail des dettes

En euros	Exercice 31/12/2014	Exercice 31/12/2013
Dettes		
- Dettes financières	78 067	79 415
- Dettes fournisseurs	490 885	586 983
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	316 120	390 348
- Dettes aux associés	156 256	358 057
- Dettes fiscales	-	2 580
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 041 328	1 417 383

Variation des provisions

En euros	Cumul brut au 31/12/2013	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2014
- Dépréciation des créances	53 648	3 700	13 897	2 618	40 834
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	-	-	-	-	-

Ventilation charges immobilières non récupérables

En euros	2014	2013
- Impôts et taxes non récupérables	88 914	86 074
- Solde de charges de redditions (1)	14 921	13 729
- Charges sur locaux vacants	17 400	12 640
- Charges non récupérables (2)	76 976	58 479
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	198 211	170 921

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 76 331 euros pour l'année 2014.

(2) A compter de l'exercice 2014 le poste intègre les Honoraires de commercialisation pour 22 909 euros et l'Assurance Garantie locative pour 9 780 euros.

Ventilation charges immobilières récupérables

En euros	2014	2013
- Impôts et taxes diverses	19 178	19 643
- Charges immobilières refacturables	101 651	100 418
- Autres charges refacturables	2 260	747
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	123 089	120 809

Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation

En euros	2014	2013
- Honoraires Commissaires aux comptes	10 562	11 964
- Honoraires Experts immobiliers	7 697	3 360
- Honoraires de commercialisation	-	9 809
- Assurance garantie locative	-	12 161
- Cotisation AMF	1 500	1 500
- Autres frais	6 345	4 763
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	26 103	43 557



LES AUTRES INFORMATIONS ■

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

En euros

	2010		2011		2012		2013		2014	
	€ 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	38,21	99,79%	38,30	98,53%	38,49	98,25%	39,12	99,88%	39,85	99,89%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,08	0,21%	0,19	0,49%	0,14	0,37%	0,05	0,12%	0,04	0,11%
- Produits divers	0,00	0,00%	0,38	0,98%	0,54	1,39%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL DES PRODUITS	38,29	100,00%	38,87	100,00%	39,17	100,00%	39,17	100,00%	39,90	100,00%
Charges										
- Commission de gestion	4,89	12,77%	4,99	12,84%	5,03	12,84%	5,04	12,86%	5,14	12,87%
- Autres frais de gestion	2,25	5,88%	1,87	4,80%	2,47	6,31%	2,01	5,14%	1,36	3,41%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,64	1,67%	1,28	3,28%	1,03	2,62%	1,87	4,78%	4,38	10,98%
- Charges locatives non récupérées	3,28	8,58%	4,91	12,64%	7,51	19,17%	6,90	17,62%	8,00	20,06%
Sous-total charges externes	11,07	28,90%	13,04	33,56%	16,04	40,95%	15,82	40,40%	18,88	47,33%
- 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	2,06	5,38%	- 1,11	- 2,87%	0,16	0,41%	0,50	1,28%	- 0,52	- 1,30%
Sous-total charges internes	2,06	5,38%	- 1,11	- 2,87%	0,16	0,41%	0,50	1,28%	- 0,52	- 1,30%
TOTAL DES CHARGES	13,12	34,28%	11,93	30,69%	16,20	41,35%	16,33	41,68%	18,36	46,03%
RÉSULTAT	25,16	65,72%	26,94	69,31%	22,97	58,65%	22,84	58,32%	21,53	53,97%
- Variation report à nouveau	0,26	0,69%	2,64	6,80%	- 1,93	- 4,92%	- 1,16	- 2,95%	- 1,27	- 3,18%
- Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux	24,90	65,03%	24,30	62,51%	24,90	63,56%	24,00	61,27%	22,80	57,15%
- Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux	24,90	65,03%	24,26	62,41%	24,83	63,39%	23,97	61,20%	22,78	57,10%



ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER ■

La gérance de la SCPI 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 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

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 contrôles 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**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto-contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui 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 huitième rapport sur la gestion de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2.

Depuis le début de l'exercice 2014, 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.

Au cours de ces réunions, après discussions avec la société de gestion, le Conseil de surveillance a également approuvé un Règlement Intérieur ayant pour objet de régir les règles de fonctionnement au sein du conseil.

Il permet d'une part de réaffirmer les règles issues de différentes sources (statuts, Code monétaire et financier, Règlement général de l'AMF), et d'autre part d'aborder des sujets non encore traités tels que notamment la téléconférence, les conflits d'intérêts ou l'obligation de confidentialité.

Ce document sera communiqué aux associés qui en font la demande auprès de la société de gestion ainsi qu'aux nouveaux entrants au sein du conseil.

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

Marqué par un contexte économique à la peine et un environnement législatif fluctuant, le marché de l'immobilier résidentiel ancien a continué de se contracter tant sur le nombre de transactions que les prix.

Les expertises effectuées en fin d'année 2014 font ressortir une valorisation de nos immeubles en diminution contenue de 1,1% par rapport à l'année 2013 (2% en moyenne au niveau national).

Leur valeur vénale (ou de revente) est ainsi globalement supérieure de 2% à leur prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements ce qui est à nos yeux un bon indicateur.

• Gestion Immobilière

Au 31 décembre 2014, le nombre d'appartements loués est de 86 sur 94, soit 91% du nombre de logements, chiffre en progression par rapport à l'exercice précédent (84).

Sur les 8 appartements vacants, 3 sont localisés à Argenteuil (95) et 2 à Arcueil (94).

Un appartement reste indisponible, et est considéré comme vacant, sur le programme d'Arcueil suite à des infiltrations pour lesquelles une procédure en dommage-ouvrage a été engagée. Maintes fois reportée, la remise du rapport de l'expert, nécessaire pour engager des travaux et remettre le logement en location, a été réalisée en août 2014.

Par ailleurs, aux sorties des locataires, 2 autres logements (à Argenteuil et Arcueil) ont fait l'objet de déclarations de sinistres (dégâts des eaux) et ne sont pas louables à la clôture de l'exercice.

Les travaux de réfection sur ces 3 logements sinistrés sont en cours, ce qui devrait permettre de les remettre à la location en 2015.

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

Nous constatons à nouveau qu'il est fréquent après la libération d'un appartement de baisser le loyer pour retrouver un locataire.

Ainsi, les loyers facturés en 2014 au titre des locations s'établissent à 910 825 euros, en diminution de 3,4% (- 32 462 €).

Toutefois, élément positif pour notre SCPI, la durée moyenne de vacance entre deux locataires se réduit, passant de 5 mois en 2013 à 4 mois en 2014, et ce même si le taux de rotation des locataires retrouve son niveau de 2012 (29%).

Pratiquement un an après la publication de la loi ALUR, bon nombre de dispositions sont encore floues pour les propriétaires et les locataires. Si certaines mesures telles que l'encadrement des loyers ont été largement vidées de leur substance, d'autres telles que le modèle type de contrat de location sont encore à préciser.





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

Toutefois, parmi les dispositions déjà adoptées, l'extension du nombre de cas dans lesquels la durée de préavis est réduite à un mois lors du départ d'un locataire pourra être de nature à impacter la vacance de notre SCPI. Plus généralement, il faudra être attentif aux mesures qui restent à venir, si elles doivent voir le jour, qui pourraient complexifier le travail de gestion immobilière et avoir une incidence sur les locations et les charges.

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 une fois ce délai fiscal respecté.

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 24 dossiers locataires représentant un peu plus du quart du potentiel locatif de notre SCPI.

Les loyers facturés en 2014 au titre des locations s'établissent à 910 825 euros, en diminution de 3,4% (- 32 462 €).

• Résultat de l'exercice

Pour son huitième exercice social, la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2 dégage un résultat de 533 345 euros, ce qui représente 21,53 euros par part, en baisse de près de 6% par rapport à 2013.

Cette diminution trouve essentiellement son origine dans un marché locatif affaibli, qui amène à réviser certains loyers à la baisse, ainsi que dans les augmentations des postes de charges en relation directe avec les changements de locataires (charges non récupérables, travaux de rafraîchissement, honoraires de commercialisation entre autres).

Ainsi, au total, le revenu distribué en 2014 se réduit de 5% et s'établit à 22,80 euros par part (24,00 euros en 2013). Un prélèvement sur les réserves a donc été effectué à hauteur de 1,27 euro par part. Ces réserves, qui ont pour vocation de lisser les distributions, représentent près de 1,2 mois de distribution à la fin de l'année.

Au 31 décembre 2014, le report à nouveau (réserves) s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 56 625 euros, soit un peu plus d'un mois de distribution.

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 2014 de 57 euros ou 38 euros par part, à proratiser en fonction de la date de souscription.

Pour les premiers associés ayant acheté des parts, en septembre 2006, la déduction d'impôt est de 38 euros par part pour l'année 2014. Pour les derniers associés ayant acheté des parts, en juillet 2007, la déduction d'impôt est de 57 euros par part pour chacun des sept premiers mois de l'année (à proratiser) et de 38 euros par part pour chacun des cinq derniers mois (à proratiser).

• Marché secondaire

Durant l'année, seulement 16 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 dernier prix de vente d'une part fixé en mars 2014 sur ce marché s'établit à 580,71 euros, largement inférieur à la valeur de réalisation qui est de 926,32 euros par part (- 37%).

• Renouvellement de l'expert externe en évaluation immobilière

Le Conseil de surveillance approuve la proposition de la société de gestion de renouveler la société (...) en qualité d'expert immobilier, après réalisation d'une consultation. Son mandat, d'une durée de cinq exercices sociaux viendra à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019.

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 remercions la société de gestion et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges constructives fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.

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 2014, 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 la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et action détenus, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée 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 et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et action détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. 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 13 mars 2015

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Fabrice Bricker



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

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 2014.
- 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 2014 cette commission s'élève à 127 228 €.

Neuilly-sur-Seine, le 13 mars 2015

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Fabrice Bricker



LES RÉOLUTIONS ■

Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 2 juin 2015

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 2014 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 2014 à :

- valeur comptable : 22 488 249 euros, soit 907,92 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 22 943 985 euros, soit 926,32 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 27 121 161 euros, soit 1 094,96 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 533 345,13 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 88 013,52 euros, forme un revenu distribuable de 621 358,65 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 564 733,20 euros,
- au report à nouveau, une somme de 56 625,45 euros.

Cinquième résolution

Le mandat de l'expert externe en évaluation arrivant à échéance, l'Assemblée générale nomme BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE en qualité d'expert externe en évaluation chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI.

Conformément aux dispositions légales, l'évaluateur immobilier est nommé pour une période de cinq exercices sociaux. Son mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019.

Sixième 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 2 HABITATION 2

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
06-16 en date du 01/08/2006

CILOGER



Société de gestion de portefeuille

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Siège social et bureaux :
43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS - Tél. : 01 56 88 91 92
www.ciloger.fr

