



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



SCPI
DE LOGEMENTS
DE TYPE
« ROBIEN
RECENTRÉ »

RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2016

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
Directeur financier : Monsieur Philippe SILVA

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Robert WILKINSON
Vice-président : Monsieur Raphaël BRAULT
Membres du Conseil :
 Madame Mireille CHETIOUI
 Monsieur Serge BATAILLIE

SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Jean-Luc BRONSART
Vice-président : Monsieur Daniel DALLEST
Membres du Conseil :
 Monsieur Patrick BETTIN Monsieur Cyril SCIORTINO
 Monsieur Pierre CAP Monsieur Henri TIESSEN
 Monsieur Patrick KONTZ SCI Les Gémeaux

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit, représenté par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER
Suppléant : Madame Anik CHAUMARTIN

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION		ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER	
Éditorial	page 1		
Chiffres clés	page 3		page 16
Le patrimoine immobilier	page 3	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	page 17
Les résultats et la distribution	page 7		
Le marché des parts	page 8	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE		Le rapport sur les comptes annuels	page 19
Les comptes	page 9	Le rapport spécial	page 20
L'annexe aux comptes annuels	page 12	LES RÉOLUTIONS	page 21
LES AUTRES INFORMATIONS			
L'évolution par part des résultats financiers	page 15		



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 2016.

- En 2016 un volume de ventes exceptionnel dans l'ancien a permis d'atteindre un record à 845 000 logements, avec une progression annuelle de l'ordre de 8% de ménages acquéreurs.

Une nette amélioration du moral des ménages depuis l'été 2016 (+ 5 points environ) et un environnement de taux au plus bas, 1,34% en moyenne au quatrième trimestre toutes durées confondues, ont permis des achats sur des temps d'emprunts longs et pour des surfaces plus importantes (près de 20 ans et 85 mètres carrés en moyenne). La remontée des taux d'intérêts de crédits immobiliers en fin d'année, certes très modérée, n'a pas freiné les décisions d'achats mais les a plutôt accéléré par crainte d'une remontée plus accentuée.

Par ailleurs la part des primo-accédants, en constante progression depuis 2012, a représenté pour la première fois 40% des ventes.

L'évolution des prix se limite à +1,7% par rapport à 2015 mais reste très contrastée entre des grandes villes dynamiques et des régions où une légère baisse reste durable. En Ile-de-France la hausse du prix des appartements se concentre à Paris mais impacte aussi la petite (+ 4,5%) et grande couronne (+ 4%), seule la Seine-Saint-Denis étant en baisse dans la région (- 3%).

La hausse de l'activité touche aussi le neuf, avec des réservations de logements en augmentation de 21% en 2016 après 16% en 2015, qui atteint son plus haut niveau depuis 2010 avec près de 150 000 logements.

Cette tendance est alimentée par les achats des investisseurs dans le cadre du dispositif fiscal dit « Pinel » avec 60 000 logements vendus, des taux d'emprunts extrêmement bas et donc attractifs, et le dispositif du prêt à taux zéro.

Cette hausse de l'activité, observable également sur ventes de maisons individuelles jusque-là en berne (+ 18%), s'accompagne d'une augmentation moyenne des prix de 2,5% (2,2% pour l'Ile-de-France et 1,8% pour la province). 369 500 nouveaux logements ont été mis en chantier dans l'année. Ce chiffre est toujours loin de l'objectif affiché de 500 000, mais il représente près de 10% de plus qu'en 2015, dont 72 300 en Ile-de-France.

Pour 2017, les incertitudes liées au contexte économique général, à la remontée des taux d'intérêts directeurs, aux élections de l'année et à leurs éventuelles implications fiscales rendent difficile une évaluation précise.

Néanmoins un tout début d'année très dynamique, soutenu par des taux qui restent malgré tout bas, laisse prévoir un premier semestre positif puisque adossé à de nombreuses finalisations de transactions et envisager une année stable par rapport à 2016.

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.

- Selon l'observatoire Clameur, avec un taux de mobilité des locataires proche de 30% en 2016, l'activité du marché locatif privé s'est repliée, après une année 2015 de forte reprise (+ 12%). Toutefois, un tel taux de mobilité revient à dire que près d'un appartement sur trois aurait changé d'occupant.

Cette mobilité est alimentée par la démographie, par un meilleur moral des ménages, qui envisagent à nouveau de déménager, et par le dynamisme de l'accession à la propriété qui libère des logements à louer.

Après une année de contraction (- 1,1% en 2015), les loyers sont repartis à la hausse en 2016 (+ 1%). Cela étant, depuis 2013, la hausse des loyers de marché (+ 0,4% en moyenne) est systématiquement inférieure à l'inflation (+ 0,6% en moyenne).

- Avec une collecte nette de 5,6 Mds€ en 2016, en progression de 30% par rapport à l'année 2015, les SCPI affichent un nouveau record depuis leur création il y a une quarantaine d'années. Amorcée en 2010, cette montée en puissance confirme leur attractivité remarquable et leur dynamisme.

La progression de la collecte concerne essentiellement les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 4,63%, favorable par rapport aux placements à capital garanti. Elles enregistrent un montant de collecte nette de 5,3 Mds€ (+ 31% par rapport à 2015). A noter que les SCPI à dominante bureaux représentent à elles seules 3,1 Mds€.

Impulsée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 15% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 43,5 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 15 Mds€ il y a 10 ans.





ÉDITORIAL

Il faut également souligner la même tendance pour les OPCI « grand public » qui ont collecté 4 Mds€ en 2016, soit une hausse de 66% par rapport à 2015, et qui représentent désormais une capitalisation proche de 9 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse les 50 Mds€, ce qui place la France au second rang européen, derrière l'Allemagne.

- Concernant ATOUT PIERRE HABITATION 2 :

- Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2016 font ressortir une valorisation de 22,67 M€, en légère diminution globale de 0,7% par rapport à 2015. Toutefois, en excluant l'immeuble de Lille, où le marché locatif de son secteur est devenu difficile, le patrimoine est en augmentation globale de 0,3%. Depuis 2009, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, son estimation hors droits est en progression de près de 7%.
- À la clôture de l'exercice, le taux d'occupation financier s'établit à 96,33%, en nette progression par rapport au dernier trimestre 2015 (81,17%). Calculé sur l'ensemble de l'année 2016, ce taux progresse également notablement à 92,40% contre 86,40% en 2015.

- Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires est au plus haut, 21 logements d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 (22% des logements) ont été libérés durant l'année 2016, et 35 ont été reloués. En fin d'année, 3 logements sont à relouer, contre 17 en début d'année. Deux appartements sur le site d'Arcueil (94), qui n'étaient pas louables, dans le cadre de déclarations dommage-ouvrage, ont fait l'objet de travaux de réfection pour un montant de 38 K€. Ils ont pu être reloués durant l'année.

- Affecté notamment par les travaux réalisés sur le site d'Arcueil, le résultat s'établit à 438 107 €, soit 17,69 € par part, en contraction de 9,7%. En conséquence, un revenu brut de 18,25 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2016. Le report à nouveau (réserves), sollicité à hauteur de 0,56 € par part, représente 0,7 mois de distribution courante.

- Le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus versés. Pour l'année 2016, la déduction fiscale du dispositif « Robien recentré » ne s'applique plus qu'aux associés ayant souscrit en 2007. Elle est de 38 € par part à proratiser en fonction du mois de souscription.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER



CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2016

- Date de création :	3 juillet 2006
- Terme statutaire :	13 août 2018
- Valeur de réalisation :	22 775 340 € soit 919,51 € par part
- Revenu brut distribué par part :	18,25 €
- Nombre d'associés :	577
- Nombre de parts :	24 769
- Patrimoine :	94 logements
- Date de location du dernier appartement :	15 avril 2010
- Fin de l'engagement de conservation des parts :	15 avril 2019

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	22 454 605	906,56
Valeur vénale / expertise	22 670 000	915,26
Valeur de réalisation	22 775 340	919,51
Valeur de reconstitution	26 922 943	1 086,96

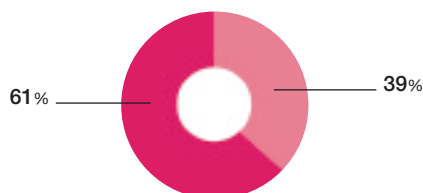
LE PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Le patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 est composé au 31 décembre 2016 de 80 appartements et 14 maisons, répartis en valeur vénale à 39% en région parisienne (zone A Robien recentré)

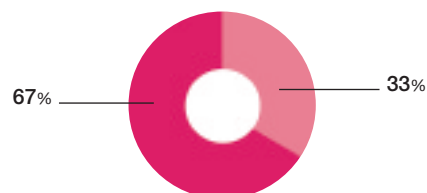
et 61% en province (Zone B Robien recentré). Il totalise 6 849 m², localisés à 33% en région parisienne et 67% en province.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE



● Province	
Zone B1 « Robien recentré »	13 750 000 €
● Ile-de-France hors Paris	
Zone A « Robien recentré »	8 920 000 €
TOTAL	22 670 000 €

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 31/12/2015	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectés	24 769 000	-	24 769 000
+ Plus ou moins-values sur cession 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 BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné pour quatre ans par l'Assemblée générale du 2 juin 2015, 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)	22 670 000		
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	105 340	105 340	105 340
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		22 670 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			24 233 000
- Commission de souscription théorique			2 584 603
TOTAL GLOBAL	22 454 605	22 775 340	26 922 943
NOMBRE DE PARTS	24 769	24 769	24 769
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	906,56	919,51	1 086,96

La valeur de reconstitution par part à 1 086,96 € est supérieure de 8,7% au prix de souscription de l'augmentation de capital initiale qui était fixé à 1 000 €.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016

	Prix de revient au 31/12/2016 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2016 en euros	Variation Expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2016 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2015 en euros	Variation hors droits 2016/2015 en %
Ile-de-France (hors Paris)	8 366 140	8 920 000	6,62	9 523 000	8 760 000	1,83
Province	13 983 124	13 750 000	- 1,67	14 710 000	14 070 000	- 2,27
TOTAUX	22 349 264	22 670 000	1,44	24 233 000	22 830 000	- 0,70

Au 31 décembre 2016, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 1,4% et 8,4% à leur prix de revient.

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2016 font ressortir une valorisation de 22 670 000 €, en légère diminution globale de 0,7% par rapport à 2015.

Toutefois, en excluant l'immeuble de Lille, où le marché locatif de son secteur est devenu difficile, le patrimoine est en augmentation globale de 0,3%.

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 proche de 7%.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires est au plus haut, 21 congés, soit 22% des logements, ont été réceptionnés durant l'année, et 35 logements ont été reloués. En fin d'exercice, 3 appartements sont disponibles à la location, contre 17 en début d'année. Deux appartements sur le site d'Arcueil (94), qui n'étaient pas louables, dans l'attente du dénouement de procédures judiciaires dans le cadre de déclarations dommage-ouvrage, ont fait l'objet de travaux de réfection.

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.

Selon l'observatoire Clameur, avec un taux de mobilité des locataires proche de 30% en 2016, l'activité du marché locatif privé s'est repliée, après une année 2015 de forte reprise (+ 12%). Toutefois, un tel taux de mobilité revient à dire que près d'un appartement sur trois aurait changé d'occupant.

Cette mobilité est alimentée par la démographie, par un meilleur moral des ménages, qui envisagent à nouveau de déménager, et par le dynamisme de l'accession à la propriété qui libère des logements à louer.

Après une année de contraction (- 1,1% en 2015), les loyers sont repartis à la hausse en 2016 (+ 1%). Dans 25 villes de plus de 100 000 habitants, la hausse dépasse 1,5%, comme à Mulhouse (+ 2,7%), Nice (+ 2,3%), Rennes, Rouen, Marseille (+ 2%), Bordeaux et Besançon (+ 1,8%), Le Havre, Saint-Denis, Nancy (+ 1,7%). A Paris, en dépit de l'encadrement des loyers, les loyers augmentent de + 1%. Cela étant, depuis 2013, la hausse des loyers de marché (+ 0,4% en moyenne) est systématiquement inférieure à l'inflation (+ 0,6% en moyenne).

Dans ce contexte, les professionnels commencent à s'alarmer d'une éventuelle pénurie de biens à louer. D'après l'observatoire Clameur, il existe une sévère crise quantitative de l'offre locative, notamment à Lille et Paris, du fait de la faiblesse de la construction mais aussi de « l'encadrement des loyers », en vigueur à Paris depuis le 1^{er} août 2015 et annoncé à Lille pour début 2017.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM) du Grand Paris a estimé, dans un communiqué publié le 14 novembre, que 13% des mandats de gestion confiés par les propriétaires à ses adhérents s'étaient volatilisés depuis le 1^{er} août 2015 : dans 53% des cas pour cause de vente, sinon pour passage à la location touristique, type Airbnb par exemple (23%).

La plupart des adhérents ont avoué avoir vendu leur logement destiné à la location pour acheter à l'étranger ou réinvestir en petite couronne parisienne.

Pour l'association Consommation logement et cadre de vie (CLCV), « il est encore trop tôt pour établir que l'encadrement des loyers a un effet sur l'offre ».

Dans un contexte hexagonal où la mobilité des locataires est élevée, 21 appartements d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 (22% des logements) ont été libérés durant l'année 2016, et 35 ont été reloués. Au total, au 31 décembre 2016, 3 logements sont à relouer, contre 17 en début d'année.

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

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 exclusion d'immeubles.

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

Au 31 décembre 2016, le taux d'occupation financier s'établit à 96,33%, en nette progression par rapport au début de l'année (81,17%). Calculé sur l'ensemble de l'année 2016, ce taux progresse également notablement à 92,40% contre 86,40% en 2015.

Le taux d'occupation physique quant à lui passe de 80,01% à 96,81% entre le début et la fin de l'exercice.

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice s'établit à 93,60% (95,84% en 2015).

Les loyers facturés sur l'exercice 2016 s'établissent à 930 881 € en hausse sensible de 5% par rapport à l'exercice précédent.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2015 pour 46 511 €, diminue au 31 décembre 2016 en valeur nette de 2 178 € pour atteindre 44 333 €. Cette somme recouvre les impayés de trente-six locataires, dont neuf en procédures judiciaires provisionnés à hauteur de 37 989 €.

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 2016, 39 baux en cours, représentant 39% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations versées s'élèvent à 12 419 €, soit 1,33% de l'ensemble des loyers facturés. Les impayés d'un locataire ont été déclarés en 2016, finalement acquittés par le locataire lui-même.

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.

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.

Sur ce site, deux logements, non louables, avaient été retirés de la commercialisation. Si l'audience de conclusion est prévue pour le premier trimestre 2017, compte tenu de l'avancée des procédures, les logements ont fait l'objet de travaux de réfection durant le premier semestre de l'exercice pour un montant de 38 188 €. Ces travaux ont permis de les relouer au cours du second semestre.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Affecté notamment par les travaux de remise en état sur le site d'Arcueil, le résultat s'établit à 438 107 €, soit 17,69 € par part, en contraction de 9,7%. En conséquence, un revenu brut de 18,25 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2016. Le report à nouveau (réserves), sollicité à hauteur de 0,56 € par part, représente 0,7 mois de distribution courante.

Le résultat de l'exercice s'établit à 438 107 €, en contraction de 9,7% (- 47 K€) par rapport à l'exercice précédent. En effet, si les loyers facturés ont progressé de 0,5% (soit + 44 K€), les travaux de remise en état engagés sur le site d'Arcueil ont pesé pour 38 K€ et les charges non récupérables (taxes foncières, charges de copropriété, ...) ont globalement augmenté de 61 K€.

Les produits de l'activité immobilière représentent la quasi-intégralité des produits, les revenus financiers sécurisés tirés du placement de la trésorerie étant anecdotiques dans un contexte de taux très faibles voire négatifs. De fait, les produits financiers sont passés de 408 € en 2015 à 29 € en 2016.

En conséquence, pour l'exercice 2016, le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été abaissé à 1,40 € pour les trois derniers trimestres, contre 1,55 € pour le premier trimestre.

Toutefois, une distribution complémentaire de 1,00 € par part a été versée concomitamment au revenu du quatrième trimestre.

Au total, le revenu distribué en 2016, s'élève à 18,25 €. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 17,69 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,56 € par part (3,1% du montant distribué).

Au 31 décembre 2016, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 22 981 €, soit 0,93 € par part. Il représente une réserve de 0,7 mois de distribution courante.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2016, est de 1,83%.

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 2016, la déduction fiscale du dispositif « Robien recentré » est de 38 € 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
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
2015	641,00	20,40	662,66	3,08%	2,04%	1,49
2016	666,00	18,25	701,00	2,60%	1,83%	0,93

(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 pondérée 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 €/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 31/12/2012	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
Au 31/12/2015	Société fermée	24 769	22 292 100	24 769 000
Au 31/12/2016	Société fermée	24 769	22 292 100	24 769 000

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

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL En euros

Date de création : 3 juillet 2006 - Capital initial : 760 500 euros - Nominal de la part : 900,00 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)
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
2015	22 292 100	0	24 769	577	0	666,66
2016	22 292 100	0	24 769	578	0	701,00

(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 2016 selon une fréquence trimestrielle. Seule la confrontation du mois de septembre a donné lieu à des transactions, au cours de laquelle 15 parts ont été échangées pour un montant total de 10 515 €.

Il est rappelé que les associés doivent conserver leurs parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit jusqu'au 15 avril 2019, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

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 septembre a donné lieu à des transactions : 15 parts ont été échangées pour un montant total de 10 515 €.

Le prix d'exécution fixé lors de cette confrontation s'établit à 634,96 € (soit un prix acheteur de 701,00 €), et enregistre une décote substantielle (- 24%) par rapport à la valeur de réalisation de la société.

Au 31 décembre 2016, aucune part n'est présente sur le carnet d'ordres en attente de vente.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, aucune part n'a été échangée.

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
2012	0	0,00%	122	736
2013	120	0,48%	31	3 247
2014	16	0,06%	15	610
2015	30	0,12%	15	902
2016	15	0,06%	0	1 693

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



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	22 349 264	22 670 000	22 349 264	22 830 000
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	22 670 000	22 349 264	22 830 000
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	12 696	12 696	12 696	12 696
Créances				
Locataires et créances rattachées	61 761	61 761	58 233	58 233
Autres créances	829 075	829 075	946 723	946 723
Provisions pour dépréciation des créances	- 44 333	- 44 333	- 46 511	- 46 511
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	346 465	346 465	269 590	269 590
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 84 478	- 84 478	- 68 934	- 68 934
Dettes d'exploitation	- 1 015 846	- 1 015 846	- 1 052 530	- 1 052 530
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	105 340	105 340	119 267	119 267
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	22 454 605		22 468 531	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		22 775 340		22 949 267



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
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	-	-	-	-
Ecart 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	56 625	- 19 717	-	36 908
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	438 107	438 107
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 452 034	- 452 034
Résultat de l'exercice précédent	485 570	- 485 570	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 505 288	505 288	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	22 468 531	-	- 13 927	22 454 605

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2017



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
PRODUITS				
Produits de l'activité immobilière		1 066 788		1 007 089
Produits de l'activité immobilière	1 056 209		999 630	
- Loyers	930 881		886 850	
- Charges facturées	125 328		112 780	
Produits des activités annexes	10 579		7 459	
Autres produits d'exploitation		10 327		8 069
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	10 326		8 069	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	1		0	
Produits financiers		29		408
Produits exceptionnels		-		-
TOTAL DES PRODUITS		1 077 144		1 015 565
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		1 077 144		1 015 565

	31/12/2016		31/12/2015	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
CHARGES				
Charges immobilières		482 577		366 886
- Charges ayant leur contrepartie en produits	125 328		112 780	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	103 630		61 917	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	253 619		192 189	
Charges d'exploitation		156 460		163 109
- Rémunération de la société de gestion	127 391		120 972	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	15 890		23 749	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	8 148		13 746	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Autres charges				
- Rémunération du Conseil de surveillance	5 000		4 643	
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	30		-	
Charges financières		-		-
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		639 037		529 995
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		438 107		485 570
TOTAL GÉNÉRAL		1 077 144		1 015 565



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 2 253 euros sur l'exercice.

- **Engagements hors bilan** : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 541 118 euros.

VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ En euros

	Cumul brut au 31/12/2015	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2016
- 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

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Habitations	22 349 264	22 670 000	22 349 264	22 830 000
TOTAL	22 349 264	22 670 000	22 349 264	22 830 000
Immobilisations en cours				
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	22 349 264	22 670 000	22 349 264	22 830 000

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2016

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 m2 habitables	Nombre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2016	Prix de revient 2015
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 centré

(2) Ap : Appartements - M : Maisons



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

DÉTAIL DES CRÉANCES En euros

	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	12 696	12 696
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	61 761	58 233
- Créances fiscales	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	778 536	873 834
- Autres créances	50 539	72 889
TOTAL GÉNÉRAL	903 532	1 017 652

DÉTAIL DES DETTES En euros

	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
Dettes		
- Dettes financières	84 478	68 934
- Dettes fournisseurs	541 642	531 280
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	322 500	355 771
- Dettes aux associés	151 703	165 025
- Dettes fiscales	-	453
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 100 324	1 121 464

VARIATION DES PROVISIONS En euros

	Cumul brut au 31/12/2015	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2016
- Dépréciation des créances	46 511	8 148	10 296	30	44 333
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	-	-	-	-	-

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES En euros

	2016	2015
- Impôts et taxes non récupérables	109 937	89 630
- Solde de charges de redditions (1)	19 027	12 362
- Charges sur locaux vacants	11 231	19 374
- Charges non récupérables	113 424	70 822
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	253 619	192 189

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 10 579 euros pour l'année 2016.

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES En euros

	2016	2015
- Impôts et taxes diverses	20 424	19 298
- Charges immobilières refacturables	103 794	94 199
- Autres charges refacturables	1 110	- 716
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	125 328	112 780

VENTILATION HONORAIRES ET AUTRES FRAIS D'EXPLOITATION En euros

	2016	2015
- Honoraires Commissaires aux comptes	10 782	10 200
- Honoraires Experts immobiliers	- 993	9 000
- Autres honoraires	-	-
- Cotisation AMF	1 500	1 500
- Autres frais	4 601	3 049
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	15 890	23 749



LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2012		2013		2014		2015		2016	
	€ 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	38,49	98,25%	39,12	99,88%	39,85	99,89%	36,11	99,95%	38,01	100,00%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,14	0,37%	0,05	0,12%	0,04	0,11%	0,02	0,05%	0,00	0,00%
- Produits divers	0,54	1,39%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL DES PRODUITS	39,17	100,00%	39,17	100,00%	39,90	100,00%	36,12	100,00%	38,01	100,00%
Charges										
- Commission de gestion	5,03	12,84%	5,04	12,86%	5,14	12,87%	4,88	13,52%	5,14	13,53%
- Autres frais de gestion	2,47	6,31%	2,01	5,14%	1,36	3,41%	1,15	3,17%	0,84	2,22%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	1,03	2,62%	1,87	4,78%	4,38	10,98%	2,50	6,92%	4,18	11,01%
- Charges locatives non récupérées	7,51	19,17%	6,90	17,62%	8,00	20,06%	7,76	21,48%	10,24	26,94%
Sous-total charges externes	16,04	40,95%	15,82	40,40%	18,88	47,33%	16,29	45,09%	20,41	53,70%
- 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	0,16	0,41%	0,50	1,28%	- 0,52	- 1,30%	0,23	0,63%	- 0,09	- 0,23%
Sous-total charges internes	0,16	0,41%	0,50	1,28%	- 0,52	- 1,30%	0,23	0,63%	- 0,09	- 0,23%
TOTAL DES CHARGES	16,20	41,35%	16,33	41,68%	18,36	46,03%	16,52	45,73%	20,32	53,47%
RÉSULTAT	22,97	58,65%	22,84	58,32%	21,53	53,97%	19,60	54,27%	17,69	46,53%
- Variation report à nouveau	- 1,93	- 4,92%	- 1,16	- 2,95%	- 1,27	- 3,18%	- 0,80	- 2,20%	- 0,56	- 1,48%
- Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux	24,90	63,56%	24,00	61,27%	22,80	57,15%	20,40	56,47%	18,25	48,01%
- Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux	24,83	63,39%	23,97	61,20%	22,78	57,10%	20,40	56,47%	18,25	48,01%



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

Depuis le début de l'exercice 2016, 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.

• Evaluation du patrimoine

Encore soutenu par des taux d'intérêt très bas, le marché de l'immobilier résidentiel ancien a enregistré en 2016 un nombre de transactions en hausse de 8% par rapport à 2015. Si la progression est moins importante que celle observée entre 2015 et 2014 (+ 15%), le volume des ventes a toutefois atteint un record à 845 000 transactions. Dans ce marché acheteur les prix ont gagné 1,8% en moyenne nationale sur l'ensemble de l'année.

Les expertises de nos immeubles effectuées en fin d'année 2016 font ressortir une valorisation en légère diminution de 0,7% par rapport à l'année 2015, ce qui à ce niveau de variation est peu significatif.

Leur valeur vénale (ou de revente) est ainsi globalement supérieure de 1,4% à leur prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements.

Même si cela est un bon indicateur, à l'approche du terme statutaire de notre SCPI fixé en août 2018, ces estimations ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2016 est proche de 920 euros pour un prix de souscription à l'origine de 1 000 euros.

Toutefois, nous ne pourrions faire un point complet sur notre investissement que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et les acomptes distribués, sans oublier d'y intégrer l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié.

• Gestion Immobilière

Au 31 décembre, le nombre d'appartements loués est de 91 sur 94, soit 97% du nombre de logements, chiffre en forte augmentation par rapport à la fin de l'année 2015 (82%).

Si à l'échelon national un tiers des locataires ont déménagé en cours d'année, le taux de notre SCPI se situe à 22%, ce qui est plutôt bon signe quant à la stabilité de nos locataires.

Sur le programme d'Arcueil, une procédure de dommage-ouvrage, engagée en 2010, devrait enfin arriver à sa conclusion en 2017.

Sur ce site, 2 logements qui n'étaient pas louables suite à des infiltrations d'humidité, ont, avec l'accord de l'expert, fait l'objet de travaux de rénovation pour 38 188 €. Ils ont ainsi pu être reloués durant l'année.

Conséquence de la meilleure occupation de nos logements, les loyers facturés en 2016 s'établissent à 930 881 euros, en progression de 5 % (+ 44 031 €).

Elément également positif pour notre SCPI, la durée moyenne de vacance entre deux locataires diminue à 3,75 mois (un peu plus de 4 mois en 2015).

Rappelons que la durée de préavis dans certaines zones réduite à un mois lors du départ d'un locataire et le modèle type de contrat de location ont complexifié le travail de gestion immobilière et de relocation.

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 39 dossiers locataires représentant près de 40% du potentiel locatif de notre SCPI.





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

• Résultat de l'exercice

Pour son dixième exercice social, la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2 dégage un résultat de 438 107 euros, ce qui représente 17,69 euros par part, en baisse de 9,7% par rapport à 2015.

Cette diminution trouve essentiellement son origine dans les travaux de remise en état des appartements à Arcueil évoqués précédemment, ainsi que dans les charges non récupérables.

Ainsi, au total, le revenu distribué en 2016 se réduit de 10% et s'établit à 18,25 euros par part (20,40 euros en 2015). Un prélèvement sur les réserves a donc été effectué à hauteur de 0,56 euro par part. Ces réserves, qui ont pour vocation de lisser les distributions, représentent 0,7 mois de distribution à la fin de l'année.

Au 31 décembre 2016, le report à nouveau (réserves) s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 22 981 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 de 38 euros par part pour l'année 2016, à proratiser en fonction de la date de souscription.

Pour les premiers associés ayant acheté des parts, en septembre 2006, la déduction d'impôt s'est achevée en septembre 2015. Pour les derniers associés ayant acheté des parts, en juillet 2007, la déduction d'impôt est de 38 euros par part pour l'année 2016 à proratiser jusqu'au mois de juillet 2016.

Rappelons que tous les logements ont été loués au moins une fois depuis le 15 avril 2010. Les associés, pour éviter un redressement fiscal, doivent donc garder leurs parts jusqu'au 15 avril 2019.

Compte tenu du délai de location de neuf ans portant sur chaque logement et inhérent au dispositif fiscal « Robien recentré », les logements pourront être mis en vente progressivement une fois ce délai fiscal respecté. Des acomptes sur liquidation pourront nous être reversés à compter du 15 avril 2019.

• Marché secondaire

Durant l'année, seulement 15 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 dernier prix de vente d'une part fixé en décembre 2016 sur ce marché s'établit à 634,96 euros, largement inférieur à la valeur de réalisation qui est de 919,51 euros par part (-24%).

• Conseil de surveillance

Il vous est proposé en cinquième résolution, une indemnisation annuelle des membres du Conseil de surveillance à hauteur de 6 000 euros, à répartir entre tous les membres effectivement présents lors des réunions des Conseils de surveillance.

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 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société 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 BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant désigné par votre assemblée générale du 2 juin 2015. 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 de nos 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 11 mai 2017

Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER



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.

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

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 CIOGER

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 2016.
- 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 2016 cette commission s'élève à 127 380 €.
- une rémunération de gérance sur produits financiers.
Au titre de l'exercice 2016 cette commission s'élève à 12 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 11 mai 2017

Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER



LES RÉOLUTIONS

RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2017

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 2016 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'élevaient au 31 décembre 2016 à :

- valeur comptable : 22 454 605 euros, soit 906,56 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 22 775 340 euros, soit 919,51 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 26 922 943 euros, soit 1 086,96 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 438 107,35 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 36 907,97 euros, forme un revenu distribuable de 475 015,32 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 452 034,25 euros,
- au report à nouveau, une somme de 22 981,07 euros.

Cinquième résolution

L'assemblée générale fixe l'indemnisation allouée aux membres du Conseil de Surveillance à la somme de 6 000 euros à compter de l'exercice 2017.

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
prévues 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 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 78 40 53 00
www.ciloger.fr

Signatory of:

