



ATOUT PIERRE 2
HABITATION



SCPI
DE LOGEMENTS
DE TYPE
« ROBIEN RECENTRÉ »

RAPPORT ANNUEL

2011

CILOGER
■



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

■ SOCIÉTÉ DE GESTION CILOGER

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

DIRECTOIRE

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Alain BROCHARD
Vice-président : Monsieur Daniel ROY
Membres du Conseil :
Monsieur Serge BAYARD
Monsieur François BOISSEAU
Monsieur Jean-Pierre LEVAYER
BPCE, représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA
CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE),
représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT
GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Laurent DIOT
SF 2, représentée par Monsieur Tanguy CARRÉ

■ SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Jean-Luc BRONSART
Membres du Conseil :
Monsieur Michel AGOU
Monsieur Patrick BETTIN
Monsieur Daniel DALLEST
Monsieur Olivier MAIGNE
Monsieur Philippe GRES
Monsieur Thierry MERIC
SF2, représentée par Monsieur Jean-François AUBERT

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : CONSTANTIN ASSOCIES, représentée par Madame Brigitte DRÊME
Suppléant : Monsieur Marc de PREMARÉ

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

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

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

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

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers page 14

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ CILOGER

page 15

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 16

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport général page 18
Le rapport spécial page 19

LES RÉOLUTIONS

page 20



ÉDITORIAL

Mesdames, Mesdemoiselles, 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 2011.

- Le marché du logement ancien a connu en 2011 une excellente année en termes de transactions, 858 000 contre 784 000 en 2010, dépassant ainsi les pics des années 2000 à 2007.

Pour ce qui concerne les prix, même s'ils ont continué à progresser en moyenne de 4,3% sur toute la France, après 8,5% en 2010, de fortes disparités existent toujours entre les régions, les villes ou les quartiers. Le second semestre 2011 a été marqué par un atterrissage en douceur qui s'est traduit au quatrième trimestre par une stabilité des prix (+0,1%).

Paris continue d'afficher une forte hausse de l'indice Notaire-INSEE, avec une évolution annuelle des prix de 14,7% (17,5% en 2010) et un prix moyen de 8 390 euros/m². Cette tendance se diffuse à l'Île-de-France, toutefois dans des proportions « moindres » de 10,6%.

Quant au reste du territoire, les variations de prix sont disparates : +10% en Rhône-Alpes, +2,75% en Aquitaine, +2,2% en Champagne-Ardenne, - 4,9% en Bourgogne, - 2,3% en Auvergne... De nombreuses villes moyennes et les communes rurales, où vivent près des deux-tiers de la population, voient leurs prix se contracter. Dans les grandes agglomérations, les augmentations de prix ne sont pas uniformes.

Pour 2012, les vendeurs devraient être moins nombreux : moins d'intérêts à arbitrer (réforme des plus-values immobilières), emploi des fonds délicat. Les acheteurs, malgré un climat anxieux pouvant stimuler l'investissement dans la pierre, seront contraints par un crédit moins accessible et plus onéreux, une baisse du pouvoir d'achat et un dispositif du prêt à taux zéro restreint aux achats dans le neuf. Cela conduirait à un marché attentiste, où chaque intervenant se regarde en « chien de faïence », qui pourrait déboucher sur une spirale à la baisse sans qu'il y ait toutefois d'effondrement.

L'année 2011 constitue également un bon crû pour le logement neuf avec une progression de l'ordre de 22% des mises en chantier : autour de 380 000 logements contre 310 000 en 2010.

Le nombre de permis de construire a, quant à lui, augmenté en 2011 de 18%, ce qui représente 466 000 logements à venir. La diminution annoncée de l'avantage fiscal Scellier a cependant entraîné un repli des ventes conduisant à des ventes annuelles de l'ordre de 100 000 logements contre 115 000 en 2010, la part de l'investissement locatif s'établissant à 57% contre 61% en 2010.

Les prix de vente ont augmenté en un an de 5,3%, pour atteindre un prix moyen national de 4 017 euros/m² (4 880 euros en région parisienne et 3 639 euros en province), avec toutefois un fléchissement de la tendance au cours du dernier trimestre.

La diminution substantielle de l'incitation fiscale Scellier, la raréfaction des acquéreurs très motivés par la défiscalisation et l'attentisme pré-électoral devraient affecter en 2012 la dynamique des transactions du logement neuf, estimées à 85 000. Même si personne ne prévoit un effondrement des prix, en dehors de Paris, de ses banlieues recherchées et des cœurs de villes des grandes métropoles régionales, une baisse des prix de 5% à 10% est vraisemblable car l'écoulement des stocks sera plus long. Toutefois depuis 2008, les promoteurs sont très réactifs : contraints par les banques, ils ajustent les mises en chantier à la demande.

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.

- Dans une conjoncture économique qui est demeurée difficile, les SCPI, qui allient une certaine sécurité patrimoniale, un rendement et une protection contre l'inflation, ont confirmé en 2011 leur attractivité.

L'année a ainsi été marquée par un nouveau record historique de la collecte nette qui atteint 2,79 milliards d'euros, à comparer aux 2,45 milliards d'euros de 2010, soit une progression de 14%. Elle a été réalisée par 42 SCPI de rendement et 20 SCPI fiscales, gérées par 22 groupes, sur un total de 155 véhicules gérés par 25 groupes que compte le marché.

Ce sont les SCPI « classiques diversifiées », représentant à elles seules une collecte nette de 1,62 milliard d'euros (+ 74% par rapport à 2010), qui connaissent un rebond sensible. Les SCPI « murs de magasins » enregistrent quant à elles une collecte nette en diminution de 15% à 433,8 millions d'euros.

Les SCPI fiscales de type Scellier ont continué d'attirer les investisseurs. Ce dispositif demeure à un niveau de collecte élevé, 624 millions d'euros réalisés par 14 véhicules, en recul toutefois de 32% par rapport à l'année 2010. Cette érosion s'explique probablement en partie par les resserrements des conditions d'octroi de crédit observés en fin d'année.

Parallèlement, le marché secondaire est marqué par une relative stabilité avec 394,2 millions d'euros échangés, soit une consolidation de 6%. Il ne montre par ailleurs pas de signes de tensions en termes de liquidité.





ÉDITORIAL

Le taux de rotation des parts et le nombre de parts en attente de vente restent modérés, à respectivement 1,59% et 0,17% de la capitalisation, signes de la confiance des associés.

Impulsée par la collecte, la capitalisation totale des SCPI au 31 décembre 2011 progresse de 11,3% à 24,84 milliards d'euros (22,3 milliards d'euros en 2010).

- Concernant ATOUT PIERRE HABITATION 2 :
 - La valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé significativement de 4,9%. La valorisation globale hors droits du patrimoine, qui a augmenté de près de 9% sur les deux derniers exercices, est supérieure de 3,3% à son prix de revient.
 - Au regard d'un environnement locatif marqué par des délais de remise en location allongés et par une vacance dont la fréquence et la durée s'accroissent, 36 congés ont été réceptionnés sur l'exercice. Sur ces congés, 30 relocations ont été finalisées, avec une augmentation moyenne des loyers de 4%.
 - Le revenu brut distribué en 2011 s'établit à 24,30 euros, par prudence en légère diminution par rapport à 2010, dans l'attente de la finalisation d'une procédure en dommage-ouvrage sur le site d'Arcueil (94).
 - Compte tenu de l'augmentation du résultat, le report à nouveau a été conforté de 2,65 euros par part. Ce dernier représente en fin d'exercice une réserve d'un trimestre de distribution qui permettra de lisser les distributions futures.
 - Le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus versés. Pour l'année 2011, chaque associé bénéficie donc de la déduction fiscale du dispositif « Robien recentré » qui est de 57,00 euros par part.
- C'est en novembre 2007 que l'AMF a délivré les premiers agréments à des Organismes de Placement Collectif Immobilier. Ces produits prennent la forme :
 - soit de société anonyme à capital variable (SPPICAV) : revenus distribués soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers ;
 - soit de fonds de placement immobiliers (FPI) : revenus distribués soumis à la fiscalité des revenus fonciers (même régime que les SCPI).

A la fin de l'année 2011, les OPCI destinés aux professionnels (OPCI dits à Règles de Fonctionnement Allégées) sont au nombre de 167, tous de forme SPPICAV, et représentent de 15 à 20 milliards d'euros d'actifs sous gestion.

Sept OPCI grand public ont été commercialisés sur l'année 2011. Au 31 décembre 2011, l'encours de ces OPCI avoisine 270 millions d'euros.

Il appartenait aux associés d'ATOUT PIERRE HABITATION 2, réunis en assemblée générale extraordinaire, de décider au plus tard le 15 mai 2012 s'ils souhaitaient transformer leur SCPI en OPCI, et sous quelle forme, ou la maintenir en SCPI.

L'assemblée générale extraordinaire d'ATOUT PIERRE HABITATION 2, en date du 17 juin 2011, a approuvé à 91,34% une résolution visant au maintien de votre société sous la forme de SCPI, et a donc rejeté sa transformation en OPCI.

- Enfin, je vous rappelle qu'afin de compléter les services offerts à ses clients, CILOGER propose aux associés d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 qui le souhaitent, de recevoir par courrier électronique dès leur parution tous les documents réglementaires relatifs à la SCPI (bulletins trimestriels, rapports annuels, dossiers d'assemblée générale, ...). Ce service complémentaire et gratuit ne se substitue pas aux documents en version papier que vous continuez de recevoir également par voie postale. Pour bénéficier de ce service, un formulaire d'autorisation d'utilisation de l'adresse électronique est à demander et à renvoyer complété à CILOGER. Il est résiliable à tout moment sur simple demande de votre part.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER



CHIFFRES CLES

AU 31 DECEMBRE 2011

- Date de création	3 juillet 2006	- Nombre d'associés :	574
- Terme statutaire :	13 août 2018	- Nombre de parts :	24 769
- Valeur de réalisation :	23 346 750 €	- Patrimoine :	94 logements
	(soit 942,58 euros par part)	- Date de location	
- Revenu brut par part :	24,30 €	du dernier appartement :	15 avril 2010

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

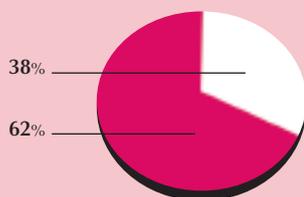
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Le patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 est composé au 31 décembre 2011 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.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

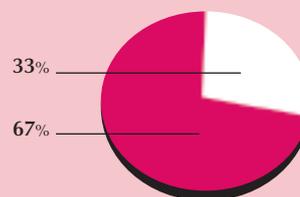
en % du prix d'achat



● Province	
Zone B 1 « Robien recentré »	14 250 000 €
○ Ile-de-France hors Paris	
Zone A « Robien recentré »	8 850 000 €
TOTAL	23 100 000 €

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

en m²



● Province	
Zone B 1 « Robien recentré »	4 615
○ Ile-de-France hors Paris	
Zone A « Robien recentré »	2 234
TOTAL	6 849

L'EMPLOI DES FONDS

En euros	Total au 31/12/2010	Durant l'année 2011	Total au 31/12/2011
Fonds collectés	24 769 000	-	24 769 000
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 2 289 048	-	- 2 289 048
- Achat d'immeubles	- 22 349 264	-	- 22 349 264
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	- 48 328	-	- 48 328
- Divers (1)	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	82 360	-	82 360

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



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

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

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

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

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

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

Coût historique des terrains et des constructions locatives	22 349 264
Valeur comptable nette	22 349 264
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	23 100 000

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	246 750	246 750	246 750
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		23 100 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			24 532 200
- Commission de souscription théorique			2 621 694
TOTAL GLOBAL	22 596 014	23 346 750	27 400 644
NOMBRE DE PARTS	24 769	24 769	24 769
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	912,27	942,58	1 106,25

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

Au 31 décembre 2011, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 3% et 10% à leur prix de revient.

Le patrimoine s'inscrit dans la tendance observée au niveau national. Les expertises font ressortir une valorisation hors droits à 23 100 000 euros en progression annuelle de 4,9% (soit + 8,7% sur les deux derniers exercices).

La valeur de reconstitution par part à 1 106,25 euros est supérieure au prix de souscription de l'augmentation de capital qui était fixé à 1 000 €.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

ESTIMATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2011 - EN EUROS

Adresse	Localisation et Zonage Rodien (1)	Type (2)	Surface en m ² habitables	Nombre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'achat hors droits à la livraison	Estimation hors droits au 31/12/2011	Estimation droits inclus au 31/12/2011
Lille (59) 10, rue St Luc/140, rue St-Druon	PR - B1	Ap	893	13	19/07/2007	09/10/2009	2 731 000	2 700 000	2 867 400
Villeurbanne (69) 135, route de Genas	PR - B1	Ap	951	13	17/12/2007	02/07/2009	2 862 000	2 950 000	3 132 900
Marseille (13) 223, avenue des Caillols	PR - B1	Ap	871	13	06/06/2008	27/02/2009	3 140 060	3 300 000	3 504 600
Arcueil (94) 88, avenue de la Convention	IDF - A	Ap	693	9	17/07/2008	10/06/2009	2 900 000	2 920 000	3 101 040
Clamart (92) 7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	Ap	719	10	30/10/2008	02/06/2009	2 902 392	3 100 000	3 292 200
Villeurbanne (69) 21, boulevard Honoré de Balzac	PR - B1	Ap	776	10	25/11/2008	28/05/2009	2 323 140	2 300 000	2 442 600
Floirac (33) 1-23, allée des Grives	PR - B1	M	1 124	14	10/12/2008	30/06/2009	2 850 000	3 000 000	3 186 000
Argenteuil (95) 5-7, rue de Seine	IDF - A	Ap	508	7	15/12/2008	24/02/2009	1 626 979	1 800 000	1 911 600
Torcy (77) 1-3, allée Gaston Deferre	IDF - A	Ap	314	5	22/12/2008	05/06/2009	933 420	1 030 000	1 093 860
TOTAL			6 849	94			22 268 991	23 100 000	24 532 200

(1) IDF : Ile-de-France hors Paris PR : Province

A - B1 : Zones Robien recentré

(2) Ap : Appartements M : Maisons

Constructions	22 268 991		
Aménagements	80 273		
Coût historique	22 349 264		
Immobilisations financières	7 422	7 422	7 422
Liquidités nettes	239 328	239 328	239 328
Valeur comptable	22 596 014		
Patrimoine estimations hors droits		23 100 000	
Valeur de réalisation		23 346 750	
Estimations en droits			24 532 200
Commission de souscription théorique			2 621 694
Valeur de reconstitution			27 400 644



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LA GESTION LOCATIVE

Sur 36 congés effectifs sur l'exercice, soit 38% du patrimoine, 30 logements ont été reloués, 11 logements restant à commercialiser au 31 décembre 2011. Par ailleurs, un appartement sur le site d'Arcueil (94) reste indisponible dans le cadre d'une procédure dommage-ouvrage.

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

Selon les chiffres de l'observatoire Clameur, les loyers du parc privé ont en moyenne nationale augmenté de 1,6% en 2011, soit un niveau inférieur à celui de l'année 2010 (2,5%) et à l'inflation (2,1%). Ils se situent dans la tendance observée depuis 5 ans, révélatrice d'une relative stabilité. Par ailleurs, pour le tiers des villes, les loyers appelés « de marché » ont baissé. Si la moyenne du m² en location s'établit à 12,40 euros, il existe de fortes disparités entre les types de logements et les régions : les montants s'échelonnent ainsi entre 3,50 euros et 54,00 euros.

D'une manière générale, les logements ne se relouent plus dans n'importe quel état, des travaux de remise en état et notamment de réfection de peinture, si nécessaire, doivent être lancés en cas de congé des locataires.

La hausse des loyers, supérieure à celle des revenus, modifie considérablement la solvabilité des candidats. Elle exclut du marché privé une bonne partie des candidats, qui viennent grossir la demande du logement intermédiaire et social.

Enfin, Clameur estime que les mises en location « sont plus difficiles qu'avant la crise : les délais de remise en location se sont allongés ainsi que la fréquence et la durée de la vacance locative », ce qui est également constaté sur le patrimoine de votre SCPI.

Dans ce contexte, le taux de rotation des locataires d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 s'est accéléré, passant de 24% en 2010 à 38%, symptomatique des incertitudes économiques et des évolutions sociologiques, avec une durée moyenne de vacance constatée de l'ordre de trois mois. Afin d'accroître la réactivité vis-à-vis des locataires potentiels, dans un marché locatif de plus en plus tendu, CILOGER a adapté ses procédures. La validation des dossiers se fait désormais en deux phases : pré-accord en 48 heures au vu des éléments transmis, puis constitution du dossier intégral et accord définitif.

Le taux d'occupation physique s'établit en fin d'année à 88,00% et le taux d'occupation financier à 88,04% contre respectivement 92,67% et 91,56% au 31 décembre 2010. Le taux d'encaissement de l'exercice s'établit à 97,6%.

Pour ce qui concerne les congés, 36 ont été réceptionnés sur l'exercice 2011, soit 38% du patrimoine. Un nombre croissant de congés a été reçu sur les actifs de Villeurbanne - Couleur Montchat (69), Lille (59) et Argenteuil (95), représentant respectivement 53%, 61% et 100% des logements.

Sur ces congés, 30 relocations ont été finalisées, avec une augmentation moyenne des loyers de 4%.

Au 31 décembre 2011, le nombre d'appartements loués est de 82 sur 94, soit 87,2% du nombre de logements. Sur 12 logements vacants que compte le patrimoine, 7 sont localisés sur le programme de Villeurbanne - Couleur Montchat (69) et Lille (59).

Les loyers facturés sur l'exercice 2011 s'établissent à 923 120 euros en régression de 1,8% par rapport à l'exercice précédent.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2010 pour 50 990 euros, diminue au 31 décembre 2011 en valeur nette de 13 732 euros pour atteindre 37 258 euros. Cette somme recouvre les impayés de onze locataires en retard de plus de trois échéances.

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

Au 31 décembre 2011, 37 baux en cours, représentant 40% du potentiel locatif, sont couverts par ce dispositif. Sur l'exercice, les cotisations versées s'élèvent à 7 378 euros. Les impayés de trois locataires ont été déclarés en sinistre et pris en charge à hauteur de 15 892 euros.

Le dispositif, sur lequel une sinistralité importante a été observée au niveau national, fera l'objet d'un aménagement en 2012, par le biais d'une augmentation tarifaire et d'une nouvelle franchise en cas de sinistre pour certains dossiers.

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

Au 31 décembre 2011, seul 1 appartement reste indisponible à la location dans l'attente du rapport de l'expert judiciaire, prévu désormais après plusieurs reports pour le premier trimestre 2012, et de l'exécution des travaux en découlant. Le préjudice (remises de loyers et vacance locative), a été comptabilisé en produits à recevoir à hauteur de 40%, soit 25 591 euros.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat s'établit à 667 362 euros, soit 26,94 euros par part, en augmentation de 7% par rapport à l'exercice précédent. Le revenu annuel mis en distribution s'est élevé à 24,30 euros brut par part. Parallèlement, le report à nouveau a été conforté de 2,65 euros par part, et représente un peu plus de trois mois de distribution.

La distribution brute trimestrielle a été, par prudence, légèrement abaissée de 6,30 à 6,00 euros par part au quatrième trimestre 2010, dans l'attente de la finalisation de la procédure dommage-ouvrage sur le site d'Arcueil.

Toutefois, l'augmentation du résultat a permis de porter à nouveau la distribution brute trimestrielle à 6,30 euros par part au quatrième trimestre 2011. Le revenu annuel mis en distribution au titre de l'exercice 2011 s'élève donc à 24,30 euros, en légère diminution par rapport à l'exercice précédent (24,90 euros).

L'augmentation du résultat a également permis de conforter le report à nouveau. Au 31 décembre 2011, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 164 391 euros, soit 6,64 euros par part. Il représente ainsi une réserve de 3,2 mois de distribution qui permettra de lisser éventuellement les distributions futures.

La rentabilité 2011, calculée par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2011, est de 2,43%

Le rendement patrimonial (résultat distribuable au titre de l'exercice 2011/valeur de réalisation 2010) s'établit à 3% (2,92% en 2010).

Ces deux mesures du rendement sont données à titre indicatif, la nature fiscale d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 ne permettant pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

Le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus fonciers versés. Pour l'année 2011, un associé bénéficie donc de la déduction fiscale « Robien recentré » qui est de 57,00 euros par part.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix de souscription ou d'exécution (majoré des frais) au 1 ^{er} janvier	Dividende (avant PLF et PS) versé au titre de l'année	Prix d'achat moyen de l'année	Rentabilité de la part (1) en %	Report à nouveau cumulé par part
2007	1 000,00	10,50	1 000,00	1,05%	11,26
2008	-	19,80	-	1,98%	12,97
2009	-	16,80	-	1,68%	3,73
2010	-	24,90	-	2,49%	3,99
2011	-	24,30	-	2,43%	6,64

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription de l'augmentation de capital.

PLF : Prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers.

PS : Prélèvements sociaux sur les produits financiers.



LE MARCHÉ DES PARTS

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé a été ouvert en 2011 selon une fréquence trimestrielle. En l'absence d'ordres d'achat, aucun échange n'a pu être réalisé.

Dans une SCPI « fiscale », le marché secondaire reste très étroit, et le prix d'exécution ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine. Il résulte plutôt de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal « Robien recentré » consenti au premier acquéreur.

Aucun ordre d'achat n'ayant été enregistré durant l'exercice, il n'y a pas eu de prix d'exécution fixé.

Au 31 décembre 2011, 50 parts sont présentes sur le carnet d'ordres en attente de vente, toutes depuis moins d'un an.

Par ailleurs, 100 parts ont été échangées de gré à gré durant l'exercice, pour un montant total hors droits de 60 250 euros.

La rémunération de la société de gestion reçue au titre de l'exercice 2011 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à ces transferts.

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
2007	0	0,00%	0	0
2008	0	0,00%	0	0
2009	0	0,00%	0	0
2010	6	0,07%	0	0
2011	100	1,10%	50	290

(1) Il s'agit du nombre de parts en attente de confrontation au 31 décembre.

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2007	Société fermée (1)	24 769	22 292 100	24 769 000
Au 31/12/2008	Société fermée	24 769	22 292 100	24 769 000
Au 31/12/2009	Société fermée	24 769	22 292 100	24 769 000
Au 31/12/2010	Société fermée	24 769	22 292 100	24 769 000
Au 31/12/2011	Société fermée	24 769	22 292 100	24 769 000

(1) Le capital a été ouvert durant le premier exercice, du 1er 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 d'entrée au 31/12
2007	22 292 100	24 769 000	24 769	573	2 289 048	-
2008	22 292 100	0	24 769	573	0	-
2009	22 292 100	0	24 769	573	0	-
2010	22 292 100	0	24 769	573	0	-
2011	22 292 100	0	24 769	574	0	-



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2011

En euros	31/12/2011		31/12/2010	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	22 349 264	23 100 000	22 349 264	22 020 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	22 349 264	23 100 000	22 349 264	22 020 000
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	7 422	7 422	5 755	5 755
Créances				
Locataires et créances rattachées	57 292	57 292	64 818	64 818
Autres créances	592 461	592 461	312 323	312 323
Provisions pour dépréciation des créances	- 37 258	- 37 258	- 50 990	- 50 990
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	200 000	200 000	300 000	300 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	286 137	286 137	219 897	219 897
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 77 915	- 77 915	- 85 526	- 85 526
Dettes d'exploitation	- 781 388	- 781 388	- 571 127	- 571 127
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	246 750	246 750	181 275	181 275
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	22 596 014		22 530 539	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		23 346 750		22 201 275



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2011

En euros	Situation d'ouverture au 01/01/2011	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2011
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	92 419	6 497	-	98 916
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	667 362	667 362
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 601 887	- 601 887
Résultat de l'exercice précédent	623 245	- 623 245	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 616 748	616 748	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	22 530 539	-	65 475	22 596 014

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2012.



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2011

En euros	31/12/2011		31/12/2010	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
PRODUITS				
Produits de l'activité immobilière	-	1 042 316	-	1 054 385
Produits de l'activité immobilière	1 016 725		1 047 760	
- Loyers	923 120		939 764	
- Charges facturées	93 605		107 996	
Produits des activités annexes	25 591		6 625	
Autres produits d'exploitation		30 919		2 596
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	16 388		2 595	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	13 874		-	
Transfert de charges d'exploitation	658		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	-		-	
Produits financiers		4 743		1 948
Produits exceptionnels		8 750		-
TOTAL DES PRODUITS		1 086 728		1 058 929
Résultat de l'exercice (Perte)		-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL		1 086 728		1 058 929

En euros	31/12/2011		31/12/2010	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
CHARGES				
Charges immobilières		246 847		205 199
- Charges ayant leur contrepartie en produits	93 605		107 996	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	31 583		15 857	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	121 659		81 346	
Charges d'exploitation		172 520		230 481
- Rémunération de la Société de Gestion	123 616		121 095	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	41 915		55 803	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	2 656		39 709	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		13 874	
Autres charges				
- Rémunération des conseils de surveillance	4 333		-	
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	-		-	
Charges financières		-		4
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		419 367		435 684
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		667 362		623 245
TOTAL GÉNÉRAL		1 086 728		1 058 929



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

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

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

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

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

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

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

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

INFORMATIONS DIVERSES

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

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

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

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

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

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer

AC = arriéré de charges

Provision pour risques et charges : les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'évènements 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.

Engagements hors bilan : aucun engagement hors bilan.

VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

	Cumul brut au 31/12/2010	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2011
- 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

En euros	31/12/2011		31/12/2010	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Habitations	22 349 264	23 100 000	22 349 264	22 020 000
TOTAL	22 349 264	23 100 000	22 349 264	22 020 000
Immobilisations en cours				
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	22 349 264	23 100 000	22 349 264	22 020 000

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2011

En euros	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2011	Estimation 2011	Prix de revient 2010	Estimation 2010
Argenteuil 95100 - 5-7, rue de Seine	2008	1 626 979	3 349	1 630 328	1 800 000	1 630 328	1 700 000
Lille 59000 - 10, rue Saint-Luc	2007	2 731 000	44 129	2 775 129	2 700 000	2 775 129	2 600 000
Villeurbanne 69100 - 135, route de Genas	2007	2 862 000	31 657	2 893 657	2 950 000	2 893 657	2 850 000
Marseille 13012 - 223, avenue des Caillols	2008	3 140 060	-	3 140 060	3 300 000	3 140 060	3 150 000
Arcueil 94110 - 88, avenue de la Convention	2008	2 900 000	-	2 900 000	2 920 000	2 900 000	2 750 000
Clamart 92000 - 7 bis, rue de Bretagne	2008	2 902 392	-	2 902 392	3 100 000	2 902 392	2 900 000
Villeurbanne 69100 - 21, bd Honoré de Balzac	2008	2 323 140	-	2 323 140	2 300 000	2 323 140	2 200 000
Floirac 33270 - 1-23, allée des Grives	2008	2 850 000	1 139	2 851 139	3 000 000	2 851 139	2 900 000
Torcy 77200 - 1-3, allée Gaston Deferre	2008	933 420	-	933 420	1 030 000	933 420	970 000
TOTAL GÉNÉRAL		22 268 991	80 273	22 349 264	23 100 000	22 349 264	22 020 000

DÉTAIL DES CRÉANCES

En euros	Exercice 31/12/2011	Exercice 31/12/2010
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	7 422	5 755
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	57 292	64 818
- Créances fiscales	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	592 461	312 323
- Autres créances	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	657 175	382 896

DÉTAIL DES DETTES

En euros	Exercice 31/12/2011	Exercice 31/12/2010
Dettes		
- Dettes financières	77 915	85 526
- Dettes fournisseurs	307 156	180 220
- Dettes sur immobilisations	-	41 658
- Autres dettes d'exploitation	314 736	197 208
- Dettes aux associés	159 496	152 041
- Dettes fiscales	-	-
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	859 303	656 653

VARIATION DES PROVISIONS

En euros	Cumul brut au 31/12/2010	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2011
- Dépréciation des créances	50 990	2 656	16 388	-	37 258
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	13 874	-	13 874	-	-



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES

En euros	2011	2010
- Impôts et taxes non récupérables	22 424	10 859
- Solde de charges de redevances	-	-
- Charges sur locaux vacants	10 015	7 423
- Charges non récupérables	89 220	63 064
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	121 659	81 346

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES

En euros	2011	2010
- Impôts et taxes diverses	-	-
- Charges immobilières refacturables	93 605	107 996
- Autres charges refacturables	-	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	93 605	107 996

LES AUTRES INFORMATIONS

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

En euros	2006/2007		2008		2009		2010		2011	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
Produits										
- Recettes locatives brutes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	16,14	95,52%	38,21	99,79%	38,30	98,53%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	23,14	100,00%	25,11	100,00%	0,76	4,48%	0,08	0,21%	0,19	0,49%
- Produits divers	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,38	0,98%
TOTAL DES PRODUITS	23,14	100,00%	25,11	100,00%	16,89	100,00%	38,29	100,00%	38,87	100,00%
Charges										
- Commission de gestion	2,54	10,98%	3,19	12,72%	2,17	12,84%	4,89	12,77%	4,99	12,84%
- Autres frais de gestion	1,75	7,55%	0,41	1,62%	3,98	23,56%	2,25	5,88%	1,87	4,80%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,64	1,67%	1,28	3,28%
- Charges locatives non récupérées	0,00	0,00%	0,00	0,00%	2,62	15,54%	3,28	8,58%	4,91	12,64%
Sous-total charges externes	4,29	18,53%	3,60	14,35%	8,77	51,93%	11,07	28,90%	13,04	33,56%
- Provisions nettes pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Autres provisions nettes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,56	3,32%	2,06	5,38%	- 1,11	- 2,87%
Sous-total charges internes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,56	3,32%	2,06	5,38%	- 1,11	- 2,87%
TOTAL DES CHARGES	4,29	18,53%	3,60	14,35%	9,33	55,25%	13,12	34,28%	11,93	30,69%
RÉSULTAT	18,85	81,47%	21,51	85,65%	7,56	44,75%	25,16	65,72%	26,94	69,31%
- Variation report à nouveau	11,26	36,10%	1,71	6,81%	- 9,24	- 54,69%	0,26	0,69%	2,64	6,80%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	10,50	45,37%	19,80	78,85%	16,80	99,45%	24,90	65,03%	24,30	62,51%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	6,12	39,10%	12,05	47,93%	16,29	96,41%	24,90	65,03%	24,26	62,41%



ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

La gérance d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée et placée sous le contrôle de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

La société CILOGER a obtenu l'agrément n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.

A ce titre, elle a mis en place un dispositif de conformité et de contrôle interne.

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

Le RCCI en charge de ce dispositif, contrôle et évalue l'adéquation et l'efficacité des systèmes et politiques, s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations sur les contrôles opérés et s'assure de leur suivi. Il conseille et assiste la société pour se conformer aux obligations professionnelles. Enfin, le RCCI est en charge de l'ensemble des contrôles permanents, périodiques, de la mise en place des dispositifs de gestion des risques opérationnels, de gestion des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le dispositif de contrôle repose en partie sur l'analyse et l'identification des risques majeurs à l'activité. D'autres principes participent également à la création de ce dispositif de contrôle, à savoir :

- La séparation effective des tâches entre les collaborateurs de la société de gestion faisant partie d'un même service,
- La responsabilisation de chacun des collaborateurs de la société de gestion,
- L'optimisation du niveau de sécurité des opérations,
- La mise en place de procédures sur l'ensemble de l'activité,
- Le suivi et le contrôle des délégations.

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

- **Les contrôles de premier niveau** sont réalisés par les opérationnels lors du déroulement de l'opération. Il s'agit soit d'auto contrôle soit d'une personne dédiée au contrôle de premier niveau.
- **Les contrôles permanents de deuxième niveau** sont systématiquement réalisés par le RCCI qui s'attache à valider la conformité des opérations avec la réglementation en vigueur.
- **Les contrôles ponctuels de troisième niveau** peuvent être pris en charge par un tiers extérieur à la société, le cas échéant par les actionnaires de CILOGER.

Le RCCI rend compte de ses travaux, de ses recommandations et des éventuels dysfonctionnements ponctuellement au Directoire et à chaque Conseil de surveillance 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 cinquième rapport sur la gestion de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2.

Depuis le début de l'exercice 2011, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

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

• Evaluations du patrimoine

Les expertises diligentées en fin d'année 2011 font ressortir une valorisation de nos immeubles en progression de 4,9% par rapport à l'année 2010. Leur valeur vénale (ou de revente) est ainsi globalement supérieure de 3,7% à leur prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements.

• Gestion locative

Au 31 décembre 2011, le nombre d'appartements loués est de 82 sur 94 soit 87% du patrimoine. Sur les 11 appartements vacants, 5 sont localisés à Villeurbanne Montchat (69), 2 à Lille (59), 1 à Marseille (13), 1 à Villeurbanne Jardins (69), 1 à Floirac (33) et 1 à Torcy (77). Par ailleurs, 1 appartement est indisponible, et est considéré comme vacant, sur le programme d'Arcueil (94) suite à des infiltrations pour lesquelles une procédure en dommage-ouvrage est en cours. Votre Conseil suit avec attention l'évolution de la situation locative sur ces sites, et les actions menées par la société de gestion pour y remédier. Concernant Arcueil, la procédure devrait être débouclée en 2012, après plusieurs reports de la remise du rapport de l'expert.

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

Par ailleurs, le recours au système d'assurance « loyers impayés » dite Garantie des Risques Locatifs (GRL), initié dès le début de l'exercice 2010 ainsi que le recommandait le Conseil de Surveillance, a été poursuivi en 2011. A la fin de l'année 2011, ce dispositif couvre ainsi 37 dossiers locataires représentant 40% du potentiel locatif de notre SCPI.

Son impact a d'ailleurs été positif sur l'exercice, puisqu'en contrepartie d'une cotisation de 7 378 euros, des impayés de 15 892 euros ont été remboursés à la SCPI.

Les loyers facturés en 2011 au titre des locations s'établissent à 923 120 euros, en légère régression de 1,8%.

• Résultat de l'exercice

Pour son cinquième exercice social, la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2 dégage un résultat de 667 362 euros, ce qui représente 26,94 euros par part, soit une augmentation de 7% (25,16 euros en 2010).

Ce résultat a permis de renforcer les réserves (report à nouveau) de la SCPI qui passent de 3,99 euros à 6,64 euros par part. Ces dernières pourront éventuellement permettre de lisser les futures distributions dans un environnement locatif qui demeure tendu.

Au 31 décembre 2011, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 164 391 euros.



Parallèlement, la distribution annuelle a légèrement baissé à 24,30 euros par part contre 24,90 euros en 2010, dans l'attente de la résolution du problème d'Arcueil évoqué précédemment. Cependant, la distribution au titre du quatrième trimestre 2011 a été rétablie à son niveau des premiers trimestres 2010, soit 6,30 euros, ce qui laisse présager une distribution 2012 supérieure à celle des deux exercices précédents.

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 2011 de 57 euros par part.

• **Marché secondaire**

Aucune des 50 parts mises en vente n'a été échangée durant l'année faute d'acheteurs. Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

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

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

Pour le Conseil de Surveillance,
Le Président du Conseil de Surveillance,
Jean-Luc BRONSART



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT GÉNÉRAL

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II. Justification des appréciations

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

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2012

Le Commissaire aux Comptes
Constantin Associés
Brigitte DRÈME



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux associés,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Convention conclue avec la société CILOGER

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

- une commission de gestion de 10% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés. Au titre de l'exercice 2011, cette commission s'élève à 123 616 euros ;
- une commission de souscription de 8% hors taxes du prix d'émission des parts. Au titre de l'exercice 2011, aucune commission n'a été comptabilisée à ce titre.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2012

Le Commissaire aux Comptes
Constantin Associés
Brigitte DRÈME



LES RÉOLUTIONS

RÉSOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 19 JUIN 2012

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 2011 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion CILOGER.

Deuxième résolution

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

Troisième résolution

L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2011 à :

- valeur comptable : 22 596 014 euros, soit 912,27 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 23 346 750 euros, soit 942,58 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 27 400 644 euros, soit 1 106,25 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 667 361,64 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 98 916,00 euros, forme un revenu distribuable de 766 277,64 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de : 601 886,70 euros,
- au report à nouveau, une somme de : 164 390,94 euros.

Cinquième résolution

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

ATOUP PIERRE HABITATION 2
RAPPORT ANNUEL 2011



ATOUT PIERRE
HABITATION 2

Société Civile de Placement Immobilier
Au capital de 22 292 100 euros
Siège social : 147, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
491 472 007 RCS PARIS

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

CILOGER



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

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

