



**ATOUT PIERRE**  
HABITATION 2



Validité

**2<sup>e</sup>**

trimestre 2011

Analyse : 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2011

SCPI

## Bulletin trimestriel

**Au 31/03/2011**

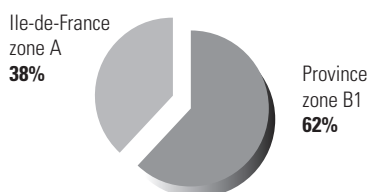
**573 associés**  
**24 769 parts**

**Valeur de réalisation 2010 :**  
**22 201 275 €**  
(sous réserve d'approbation  
par l'assemblée générale)

**Amortissement annuel 2011**  
**"Robien recentré" :**  
**57 € / part**

**94 logements**

**Patrimoine**  
(en % valeur vénale)



**Société de gestion**  
**CILOGER**

Pour tous renseignements :  
M. Didier DEGRAEVE - CILOGER  
147 boulevard Haussmann – 75008 PARIS  
Tél : 01 56 88 91 92 – Fax : 01 56 88 92 22  
[www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

CILOGER a reçu l'agrément de l'Autorité des marchés financiers  
n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.  
La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place  
par CILOGER est consultable sur son site internet.

Mesdames, Messieurs,

Après une année 2010 durant laquelle les prix de vente des logements anciens ont connu de nouveaux records, 2011 sera probablement une année d'apaisement, avec un ralentissement de la hausse des prix, voire une stabilisation, même si la tendance n'est pas encore à la baisse. En effet, si la pénurie d'offre perdure, la remontée des taux d'intérêt des crédits immobiliers est susceptible d'affecter mécaniquement la solvabilité des ménages : sur les marchés financiers, le taux de référence à 10 ans a augmenté de 100 points de base depuis septembre 2010. Le Crédit Foncier prévoit ainsi une remontée probable des taux de 1% sur 2011, et 680 000 transactions annuelles dans l'ancien contre 720 000 en 2010. Cette contraction est d'ailleurs observée par certains réseaux commercialisateurs, tel que Century 21, qui note pour le premier trimestre 2011 une réduction des volumes de 3% en moyenne nationale. Le marché francilien ne fait pas exception, même si à Paris et dans certaines zones d'Ile-de-France les prix semblent avoir encore légèrement augmenté en février par rapport au début de l'année. 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.

Au 31 mars 2011, les taux d'occupation physique et financier de votre société s'établissent en progression, à respectivement 93,77% et 93,35%.

Sur 8 congés effectifs sur le premier trimestre, 6 logements ont été reloués. Au total, depuis le début de l'année, 10 baux ont été signés, 4 logements étant encore vacants et faisant l'objet d'une commercialisation active.

Par ailleurs, concernant le site d'Arcueil, pour lequel une déclaration en dommage-ouvrage a été effectuée, 2 appartements ont pu être reloués après identification des désordres et accord de l'expert judiciaire. Seul 1 appartement reste donc immobilisé et ne sera pas reloué avant l'aboutissement de la procédure en cours.

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 mars 2011, 26 des 89 baux en cours sont couverts par ce dispositif.

Les loyers facturés au premier trimestre s'établissent à 231 284 euros, proches du dernier trimestre 2010 (232 454 euros). Le revenu brut par part du premier trimestre a été maintenu à 6,00 euros. Les prochaines distributions trimestrielles par part sont anticipées stables, soit un objectif de distribution annuelle de 24,00 euros.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2010 se tiendra le vendredi 10 juin 2011 à 11h00 au siège social de votre SCPI, 147 boulevard Haussmann, 75008 PARIS. Cette assemblée générale sera une assemblée mixte, car, en concertation avec votre Conseil de surveillance, CILOGER vous proposera une résolution à caractère extraordinaire visant à vous prononcer sur le maintien préconisé d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 sous la forme de SCPI, et donc sur sa non transformation en OPCV.

Par conséquent, si vous n'avez pas la possibilité d'y assister, nous vous invitons à nous retourner le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui sera joint à la convocation adressée fin mai à chacun des associés. Il vous permettra de participer aux décisions importantes relatives à la gestion de votre SCPI.

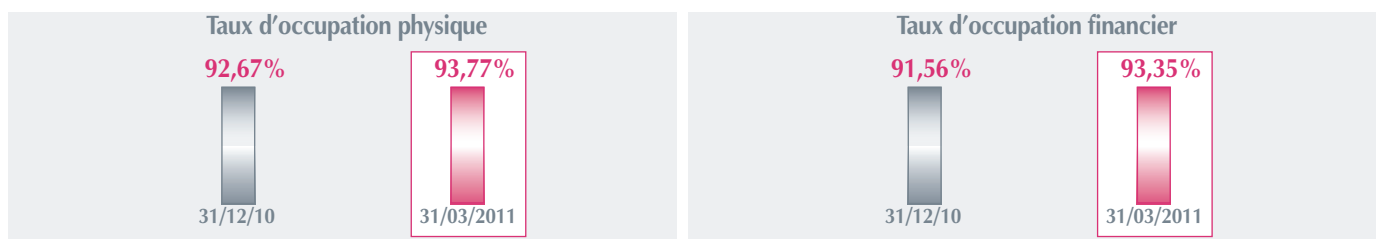
Nous espérons vous retrouver nombreux à l'assemblée annuelle, qui est l'occasion d'engager le débat avec la société de gestion.

**Laurent FLÉCHET**  
Président du Directoire - CILOGER



## Evolution du patrimoine

**Acquisitions - Livraisons :** tous les logements acquis ont été livrés et loués une première fois. Ils seront cédés au terme statutaire de la SCPI, au fur et à mesure de l'expiration de leur délai fiscal d'engagement de location.



## Revenus distribués

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux	Acompte après PLF*
1 <sup>er</sup> trimestre 2011	15/04/2011	6,00 €	6,00 €	5,99 €

\* PLF : prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte (selon l'option au prélèvement libératoire) par le nombre de parts détenues. Compte tenu du montant très faible des produits financiers et des arrondis en découlant, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-dessus. La trésorerie disponible est entièrement placée en certificats de dépôts sécurisés émis par de grandes banques françaises. Dans l'environnement financier actuel, les taux de rendement de ces supports sont faibles, de l'ordre de 1%. Ainsi, les prélèvements sociaux et libératoires sont calculés ce trimestre sur un montant de produits financiers fiscalement imposable de 0,02 euro par part.

Il faut par ailleurs noter que 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 euros par part.

## Vie sociale

La date de l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de votre SCPI a été fixée au vendredi 10 juin 2011 à 11h00 à Paris (75008) - 147, boulevard Haussmann. Cette assemblée générale sera une assemblée mixte. En effet, il appartient aux associés d'ATOUT PIERRE HABITATION 2, réunis en assemblée générale extraordinaire, de décider au plus tard le 15 mai 2012 s'ils souhaitent transformer leur SCPI en OPCI (et sous quelle forme) ou la maintenir en SCPI. En concertation avec votre Conseil de surveillance, CILOGER propose aux associés d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 de se prononcer sur cette question dès juin 2011, en préconisant le maintien sous la forme de SCPI.

Dans l'hypothèse où vous ne pourriez personnellement assister à ces assemblées, CILOGER vous engage à voter nombreux au moyen du formulaire unique de vote par procuration ou par correspondance, que vous trouverez joint à la convocation qui vous sera adressée fin mai. Conformément à la loi, les associés possédant ensemble ou individuellement 348 parts (sur la base du nombre de parts arrêté au 31 mars 2011) ont la possibilité de déposer une demande d'inscription de projet de résolution à l'ordre du jour de l'assemblée. Cette demande doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation. La société de gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de 5 jours à compter de cette réception.

## Fiscalité

### Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie

- si vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers réalisés par votre SCPI : 31,30% (19% d'impôt + 12,30% de prélèvements sociaux). Vous disposez de la faculté de modifier votre choix en nous adressant votre demande par courrier avant le 31 mars de chaque année. Le choix retenu pour l'année ne peut être modifié en cours d'exercice.

- si vous n'avez pas opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire : CILOGER procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux (12,30%). Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

### Déclaration des revenus 2010 et ISF

CILOGER vous a adressé fin mars 2011 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale 2010. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI vous pouvez appeler notre ligne dédiée au 01.56.88.92.56 (à compter du 26 avril 2011) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes tenu de déposer une déclaration n° 2725 au plus tard le 15/06/2011. La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être la valeur de réalisation au 31/12/2010, soit **896,33 euros par part**.

## Marché des parts

Vous devez conserver vos parts pendant au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période sera en fait plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location la plus tardive des immeubles acquis par la SCPI.

**Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription, et entraîne de ce fait la réintégration des amortissements antérieurement déduits dans son revenu foncier de l'année de la rupture.**

Votre investissement doit être effectué dans une optique de détention de long terme, et si possible conservé jusqu'au terme statutaire de la Société pour en obtenir le meilleur rendement. Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information.

Aucune part n'ayant été inscrite sur les registres d'ordres de vente et d'achat, il n'y a pas eu de transactions sur le marché secondaire organisé lors de la confrontation du 30 mars 2011. Aucune part n'est en attente de vente au 31/03/2011. Enfin, il n'y a pas eu de parts échangées de gré à gré depuis le début de l'année.

## CILOGER et la directive européenne « Marchés d'Instruments Financiers » MIF

CILOGER a choisi de classer l'ensemble des associés d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 en statut " client non professionnel ".

La politique relative à la directive européenne « MIF » et la politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par CILOGER sont consultables sur son site internet ([www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)).

