



Analyse : 1^{er} avril au 30 juin 2011

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 30/06/2011

573 associés

24 769 parts

Valeur de réalisation 2010 :
22 201 275 € (896,33 €/part)

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

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,

Les chiffres publiés par les grands réseaux d'agences immobilières constatent, comme attendu, un ralentissement de la hausse des prix des logements anciens. La tendance est toutefois assez disparate, des baisses de prix étant observées dans certaines régions comme la Bourgogne et l'Alsace, alors que le marché d'Ile-de-France continue à entretenir un niveau élevé de hausse des prix, plus rapide pour les appartements et dans le cœur de l'agglomération. Ainsi, dans Paris, où le marché est soutenu par une pénurie d'offre, l'augmentation du prix de vente des appartements anciens atteint + 5,4% entre janvier et avril 2011 et le cap des 8 000 euros/m² devrait être franchi à la fin du premier semestre.

Parallèlement, les volumes de ventes semblent s'éroder (- 5% en Ile-de-France sur les cinq premiers mois), les augmentations de prix et la remontée des taux d'intérêt impactant la solvabilité des acquéreurs.

D'une manière générale, les prix de l'immobilier ayant plus que doublé en France entre 1998 et 2010 (+ 141%), l'existence d'une « bulle immobilière » divise les experts. L'INSEE et le Centre d'Analyses Stratégiques (rattaché au cabinet du Premier Ministre) parviennent en effet à des conclusions radicalement différentes à partir des mêmes éléments statistiques. Quoiqu'il en soit, même si le succès de la nouvelle formule du Prêt à Taux Zéro (PTZ+) devrait contribuer à soutenir le marché, la remontée des taux d'intérêt des emprunts immobiliers (dix points de base par mois depuis novembre 2010) devrait être un facteur de modération.

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.

Sur 14 congés reçus par votre société et effectifs sur le premier semestre, 8 logements ont été reloués. Au total, depuis le début de l'année, 17 baux ont été signés, dont 4 avec une date d'effet sur le troisième trimestre. Ainsi, au 30 juin, 7 logements sont vacants et font l'objet d'une commercialisation active.

Par ailleurs, concernant le site d'Arcueil, pour lequel une déclaration en dommage-ouvrage a été effectuée, seul 1 appartement reste immobilisé dans l'attente du rapport de l'expert judiciaire et de l'exécution des travaux en découlant.

Au 30 juin 2011, les taux d'occupation physique et financier de votre société s'établissent toutefois en légère progression, à respectivement 93,91% et 93,71%, suite à la relocation de 3 appartements de type T4.

Toujours en fin de premier semestre, 21 des 86 baux en cours sont couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Risques Locatifs » (GRL).

Les loyers facturés au second trimestre s'établissent à 244 087 euros, en progression de 5% par rapport au premier trimestre de l'année (231 284 euros). Ils sont en ligne avec les prévisions, et le revenu brut par part du deuxième 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 ordinaire du vendredi 10 juin 2011, qui portait sur l'approbation des comptes de l'exercice 2010 et le renouvellement de l'expert immobilier, s'est tenue avec un quorum de 40,74%, et a approuvé les sept résolutions présentées avec une large majorité variant de 86,32% à 95,55%.

L'assemblée générale extraordinaire, qui répondait à l'obligation légale de vous prononcer sur la transformation de votre SCPI en Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI), s'est tenue sur deuxième convocation le vendredi 17 juin 2011 avec un quorum de 46,36%. Les associés ont rejeté à une très large majorité (91,34%) la transformation d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 en OPCI et décidé son maintien sous la forme de SCPI.

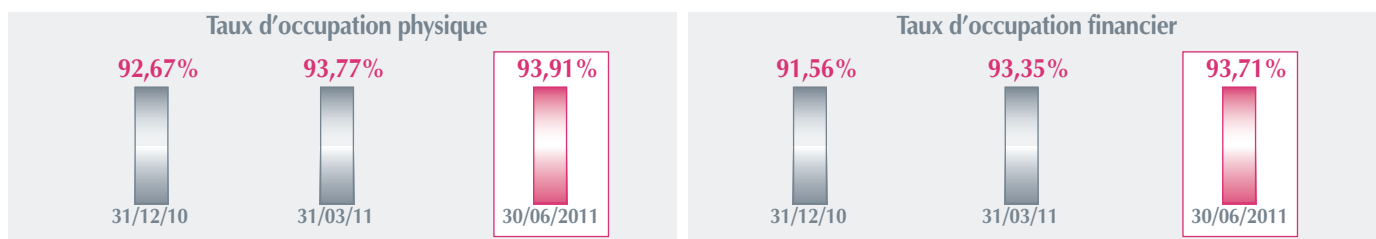
CILOGER vous remercie pour votre participation aux différents votes, et pour l'expression de votre confiance dans la société de gestion de votre SCPI.

CILOGER
Le Directoire



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 ^{er} trimestre 2011	15/04/2011	6,00 €	6,00 €	5,99 €
2 ^{ème} trimestre 2011	15/07/2011	6,00 €	5,99 €	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 encore faibles, de l'ordre de 1,25% en fin de trimestre. Ainsi, les prélèvements sociaux et libératoires sont calculés ce trimestre sur un montant de produits financiers fiscalement imposable de 0,04 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

Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire du 10 juin 2011 s'est tenue avec un quorum de 40,74% (10 092 parts présentes ou représentées sur 24 769).

Le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 19 du rapport annuel, est le suivant :

Résolution n° 1 : 94,94% oui, 0% non, 4,77% abstention, 0,30% nul ; Résolution n° 2 : 95,45% oui, 0% non, 4,25% abstention, 0,30% nul ; Résolution n° 3 : 95,55% oui, 0% non, 4,15% abstention, 0,30% nul ; Résolution n° 4 : 94,54% oui, 1,01% non, 4,15% abstention, 0,30% nul ; Résolution n° 5 : 91,72% oui, 1,78% non, 6,20% abstention, 0,30% nul ; Résolution n° 6 : 86,32% oui, 3,19% non, 10,20% abstention, 0,30% nul ; Résolution n° 7 : 95,25% oui, 0% non, 4,45% abstention, 0,30% nul.

Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire du 17 juin 2011 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 46,36% (11 484 parts présentes ou représentées sur 24 769).

Le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte vous a été adressé avec le dossier de convocation, est le suivant :

Résolution n° 1 : 91,34% oui, 0% non, 8,39% abstention, 0,26% nul ; Résolution n° 2 : 88,38% oui, 0,87% non, 10,48% abstention, 0,26% nul.

Les associés ont donc rejeté à une très large majorité (91,34%) la transformation d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 en OPCI et décidé son maintien sous la forme de SCPI.

Fiscalité

Déclaration ISF

La date limite de déclaration et de paiement pour les contribuables redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), initialement fixée au 15 juin 2011, est repoussée au 30 septembre 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 transaction sur le marché secondaire organisé lors des confrontations des 30 mars et 29 juin 2011. Aucune part n'est en attente de vente au 30 juin 2011. Enfin, il n'y a pas eu de part échangée 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).

