



ATOUT PIERRE
HABITATION 2



RAPPORT ANNUEL 2010

SCPI DE LOGEMENTS
DE TYPE « ROBIEN RECENTRÉ »



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 : Monsieur Laurent FLÉCHET
Secrétaire général : Monsieur Tristan MAHAUT
Directeur financier : Monsieur Philippe SILVA

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Alain BROCHARD
Vice-président : Monsieur Jean-Luc ENGUEHARD

Membres du Conseil

Monsieur Serge BAYARD
Madame Corinne FOSSAT
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 Didier VUILLAUME

■ SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Jean-Luc BRONSART
Vice-président : Monsieur Daniel DALLEST

Membres du Conseil

Monsieur Michel AGOU
Monsieur Patrick BETTIN
Monsieur Olivier MAIGNE
Monsieur Philippe GRES
Monsieur Thierry MERIC
SF2, représentée par Monsieur Jean-François AUBERT

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : CONSTANTIN ASSOCIES, représenté par Madame Brigitte DRÊME
Suppléant : Monsieur Marc de PREMARE

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

La conjoncture immobilière page 1
Le patrimoine immobilier page 2
Les résultats et la distribution page 6
Le marché des parts page 7

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes page 8
L'annexe aux comptes annuels page 11

LES AUTRES INFORMATIONS

Valeurs estimées de la société page 14
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 17
Le rapport spécial page 18

LES RÉOLUTIONS

page 19



RAPPORT DE GESTION

LA CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Le marché immobilier résidentiel

Après des années 2008 et 2009 difficiles, durant lesquelles les climats économique et financier ont pesé sur les transactions immobilières, les prix de vente des logements anciens ont connu de nouveaux records en 2010. Ce mouvement de reprise a surtout été sensible à Paris, marché à dimension internationale très spécifique où le manque structurel d'offre par rapport à la demande a fortement poussé les prix à la hausse.

Selon la Chambre des Notaires, au 31 décembre 2010, la variation trimestrielle est de + 5,2%, et la variation annuelle de + 17,5%. Ainsi, le prix moyen des logements anciens sur Paris s'établit à cette même date à 7 330 €/m², prix qui dépasse le point le plus haut constaté au 3^{ème} trimestre 2010 (7 030 €). Selon les notaires, l'augmentation des prix se diffuse vers la Petite couronne (+12,8% sur un an, soit 4 150 €/m²) et vers la Grande couronne (+ 7,3% sur un an, soit 2 970 €/m²). Cependant, toutes les régions de France n'affichent pas des chiffres comparables au marché francilien. Le prix moyen d'achat en France est de 2 580 €/m² en 2010, et l'évolution annuelle du prix des logements anciens en province est de + 8% (source : indice Notaires-INSEE). Quant au volume des ventes, en net rebond, il avoisine, selon les notaires, 720 000 transactions en 2010, en deçà toutefois des records des années 2000 à 2007 qui se situaient au-delà de 800 000. Ainsi, même à Paris, près de 36 000 logements anciens ont été vendus pendant l'année 2010, soit 20% de plus qu'en 2009, contre 38 500 en moyenne annuelle de 1999 à 2007.

Dans les prochains mois, le mode de fonctionnement du marché devrait rester dans la continuité de ce que l'on observe actuellement, soutenu par la faiblesse des taux d'intérêt (3,29% en moyenne à fin décembre 2010 pour les crédits immobiliers), et ce même si des signes de

remontée des taux sont perceptibles, et un contexte psychologique favorable au logement. Cependant, la question fondamentale de la dégradation de la solvabilité des ménages pourra se poser avec plus d'acuité : comment supporter des hausses de prix successives alors que les évolutions des revenus restent modestes ?

Concernant le logement neuf, l'intérêt renouvelé en 2010 pour le dispositif « Scellier » a permis de soutenir les ventes de logements neufs : 63% des ventes réalisées sont de l'investissement locatif. La Fédération des Promoteurs Immobiliers fait ainsi état de 115 000 logements vendus en 2010, soit 6,8% de plus qu'en 2009 mais encore en-deçà des 127 000 concrétisées en 2007. Si le déséquilibre entre l'offre et la demande persiste, un redémarrage des autorisations de construire est toutefois observé. Les prix ont également été orientés à la hausse, de 6,5% en moyenne nationale, avec un contraste marqué entre la province (+ 4%) et l'Île-de-France (+ 10%). Le marché du logement neuf reste très sensible aux fluctuations des dispositifs fiscaux et diverses aides (disparition du Pass Foncier, refonte du prêt à taux zéro, ...), et leur évolution influera sur le comportement du marché en 2011. Le coût de la construction devrait augmenter compte tenu du surcoût dû aux nouvelles normes, impactant directement les prix de vente.

Il est rappelé que dans une SCPI « fiscale » telle qu'ATOUT PIERRE HABITATION 2, l'investissement est effectué dans une optique de détention jusqu'au terme statutaire, et doit donc de ce fait intégrer les cycles immobiliers sur un horizon de long terme.

Le marché des SCPI et des OPCI

Dans un contexte de tensions économiques toujours présentes en 2010, l'immobilier en général et les SCPI en particulier ont été considérés par les épargnants comme des valeurs refuges.

Ainsi, les SCPI ont fait preuve d'une forte attractivité, à travers des niveaux de collectes record et un rendement moyen de 5,68% (hors SCPI fiscales), contre 6,05% en 2009, qui demeure bien supérieur aux taux des emprunts d'Etat (l'OAT 10 ans est à 3,32% à la fin 2010).

Les SCPI ont connu en 2010 une collecte nette globale sans précédent de 2,46 milliards d'euros, soit + 183% par rapport à l'année 2009 (869 millions d'euros), qui a touché toutes les catégories. Elle a été réalisée par 36 SCPI de rendement et 16 SCPI fiscales, sur un total de 138 véhicules que compte le marché.

CHIFFRES CLÉS au 31/12/2010

- Date de création : **3 juillet 2006**
- Terme statutaire : **13 août 2018**
- Valeur de réalisation : **22 201 275 euros**
(soit 896,33 euros par part)
- Revenu brut par part : **24,90 euros**
- Nombre d'associés : **573**
- Nombre de parts : **24 769**
- Patrimoine : **94 logements**
- Date de location du dernier appartement : **15 avril 2010**





RAPPORT DE GESTION

La collecte des SCPI de rendement s'établit à 1,5 milliard d'euros, en progression de 286% par rapport à 2009, et ce de manière plus marquée pour les « classiques diversifiées » (928 millions d'euros soit + 397%) que pour les « murs de magasins » (512 millions d'euros, soit + 225%).

Quant aux SCPI fiscales, elles ont à nouveau bénéficié du fort engouement pour le dispositif Scellier. En effet, ce dispositif fiscal d'encouragement à l'investissement résidentiel locatif a donné lieu à une collecte annuelle effectuée par 11 SCPI, dont quatre créées en 2010, en progression de 98% à 919,6 millions d'euros, contre 463,5 millions d'euros en 2009 première année de ce dispositif (les SCPI Scellier n'ont toutefois pleinement collecté qu'à partir du second semestre 2009).

Parallèlement, le marché secondaire a confirmé sa solidité et sa fluidité, à 417 millions d'euros échangés, soit une progression de 9% par rapport à 2009, progression qui touche principalement en valeur absolue les « classiques diversifiées » (+ 7%). De fait, le montant des parts en attente de vente est en fort recul par rapport à 2009 (- 49%) à 43 millions d'euros, et le taux de rotation annuel des parts s'élève à 1,85% de la capitalisation globale des SCPI.

Cette dernière augmente d'ailleurs de 18%, à 22,32 milliards d'euros, ce qui constitue un record historique, sous l'impulsion des nouvelles collectes et du rattrapage des prix observé sur les marchés secondaires des SCPI à capital fixe.

C'est en novembre 2007 que l'AMF a délivré les premiers agréments à des OPCI, en s'en tenant aux produits destinés aux professionnels (OPCI dits RFA). Bien qu'il soit difficile d'avoir des données sectorielles

complètes, à la fin de l'année 2010 les OPCI de ce type sont estimés à 10 milliards d'euros d'actifs sous gestion. Seuls quatre OPCI grand public ont été commercialisés sur l'année 2010. D'autres véhicules ont été agréés, et devraient être commercialisés en 2011 par le biais de réseaux de conseillers en gestion de patrimoine et de réseaux bancaires.

Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :

- soit de société anonyme à capital variable (SPICAV) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers ;
- soit de fonds de placement immobiliers (FPI) : les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers (même régime que ceux distribués par les SCPI).

En l'état actuel de la réglementation, 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. Le dispositif « Robien recentré » implique pour chaque associé de conserver ses parts jusqu'à ce que le dernier logement ait été loué neuf ans. Cette éventuelle évolution réglementaire ne modifiera ni la philosophie ni les objectifs initiaux de l'opération d'investissement.

En concertation avec le Conseil de surveillance, la société de gestion 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.

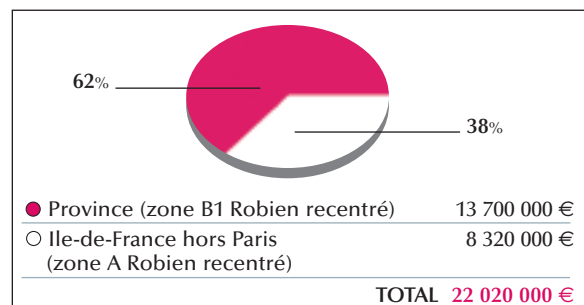
LE PATRIMOINE IMMOBILIER

A l'issue des investissements achevés durant l'exercice 2008, le patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 est composé au 31 décembre 2010 de 80 appartements et 14 maisons, répartis en valeur vénale à 38% en région

parisienne (zone A Robien recentré) et 62% en province (Zone B1 Robien recentré).

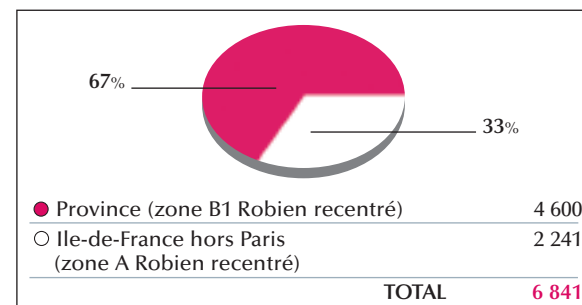
Il totalise 6 841 m², localisés à 32,8% en région parisienne et 67,2% en province.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE en % de la valeur vénale



Les dernières livraisons de programmes ont eu lieu au cours de l'exercice précédent.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE en m²



Au 31 décembre 2010, tous les logements acquis par ATOUT PIERRE HABITATION 2 ont été loués une première fois.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

L'EMPLOI DES FONDS

En euros	Total au 31/12/2009	Durant l'année 2010	Total au 31/12/2010
Fonds collectés	24 769 000	-	24 769 000
+ Plus ou moins-value 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.

L'ÉVALUATION DU PATRIMOINE

La Société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'assemblée générale constitutive du 3 juillet 2006, 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).

LES CHIFFRES SIGNIFICATIFS AU 31 DÉCEMBRE 2010

Tous les logements ont fait l'objet d'une actualisation d'expertise. Ils sont globalement valorisés à 22 020 000 euros.

Le patrimoine s'inscrit dans la tendance observée au niveau national. Les expertises font ressortir une valorisation en progression de 3,87% par rapport à l'année précédente, proche (- 1%) du prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements.

La valeur de reconstitution par part à 1 052,12 euros est supérieure au prix de souscription de l'augmentation de capital qui était fixé à 1 000 euros.

	Global	Par part
Valeur comptable	22 530 539 €	909,63 €
Valeur vénale / expertise	22 020 000 €	889,01 €
Valeur de réalisation	22 201 275 €	896,33 €
Valeur de reconstitution	26 059 929 €	1 052,12 €



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

L'ESTIMATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2010 En euros

Adresse	Localisation et Zonage Robien (1)	Type (2)	Surface en m ² habitables	Nombre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'achat hors frais et droits à la livraison	Estimation hors droits au 31/12/2010	Estimation droits inclus au 31/12/2010
Lille (59) 10, rue St Luc/140, rue St Druon	PR - B1	Ap	894	13	19/07/07	09/10/09	2 731 000	2 600 000	2 761 200
Villeurbanne (69) 139, route de Genas	PR - B1	Ap	952	13	17/12/07	02/07/09	2 862 000	2 850 000	3 026 700
Marseille (13) 225, avenue des Caillols	PR - B1	Ap	869	13	06/06/08	27/02/09	3 140 060	3 150 000	3 345 300
Arcueil (94) 88, rue de la Convention	IDF - A	Ap	697	9	17/07/08	10/06/09	2 900 000	2 750 000	2 920 500
Clamart (92) 7, rue de Bretagne	IDF - A	Ap	721	10	30/10/08	02/06/09	2 902 392	2 900 000	3 079 800
Villeurbanne (69) 21, Bd Honoré de Balzac	PR - B1	Ap	774	10	25/11/08	28/05/09	2 323 140	2 200 000	2 336 400
Floirac (33) 71, chemin des Hts Plateaux	PR - B1	M	1 111	14	10/12/08	30/06/09	2 850 000	2 900 000	3 079 800
Argenteuil (95) 5, rue de Seine	IDF - A	Ap	508	7	15/12/08	24/02/09	1 626 979	1 700 000	1 805 400
Torcy (77) 13, allée Gaston Deferre	IDF - A	Ap	315	5	22/12/08	05/06/09	933 420	970 000	1 030 140
TOTAL			6 841	94			22 268 991	22 020 000	23 385 240

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

PR : Province

A - B1 : Zones Robien recentré

(2) Ap : Appartements M : Maisons

 Constructions
Aménagements

 22 268 991
80 273

Coût historique
22 349 264

Immobilisations financières

5 755

Liquidités nettes

175 520

Valeur comptable
22 530 539

Patrimoine estimations hors droits

22 020 000

Valeur de réalisation
22 201 275

Estimations en droits

23 385 240

Commission de souscription théorique

2 493 414

Valeur de reconstitution
26 059 929



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LA GESTION LOCATIVE

Au 31 décembre 2010, tous les logements acquis par ATOOUT PIERRE HABITATION 2 ont été loués une première fois. Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué en avril 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.

En 2010, le marché locatif a continué de subir les conséquences des incertitudes économiques et de la faible progression des revenus des ménages. De fait, une faiblesse de la demande a été observée, ce qui a provoqué une augmentation rapide de la vacance locative. Après une phase de stabilisation observée en 2009, les loyers ont repris une phase ascendante à la fin de l'année 2010, leur progression moyenne en un an sur la France entière étant estimée à 2,5%.

Compte tenu de l'exigence des locataires et face à la concurrence de « produits neufs », les appartements ne trouvent rapidement preneur que s'ils sont en parfait état. Des travaux de remise en état et notamment de réfection de peinture, si nécessaire, doivent être lancés en cas de congé des locataires, ceci pour réduire la vacance et maintenir un taux d'occupation financier en ligne.

Dans ce contexte, le patrimoine d'ATOOUT PIERRE HABITATION 2 a fait preuve de résistance, malgré un taux de rotation des locataires de 24%. Les valeurs locatives sont restées globalement stables, seuls quelques logements ayant nécessité un réajustement à la baisse des loyers, notamment sur les sites de Lille (59) et Villeurbanne (69).

Au 31 décembre 2010, le nombre d'appartements loués est de 87 sur 94, soit 92,6% du nombre de logements. Sur 7 logements vacants que compte le patrimoine, 3 sont localisés sur le programme d'Arcueil (94).

Le taux d'occupation physique s'établit en fin d'année à 92,67% et le taux d'occupation financier à 91,56%.

Les loyers facturés sur l'exercice 2010 s'établissent à 939 764 euros, en progression de 135% par rapport à l'exercice 2009, année de livraisons progressives du patrimoine acquis.

Pour ce qui concerne les congés, 23 ont été réceptionnés sur l'exercice 2010, soit près d'un quart du patrimoine. Sur ces congés, 16 relocations ont été finalisées. Au total, 28 baux ont été signés durant l'exercice, dont 12 portent sur des premières locations.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2009 pour 13 876 euros, s'accroît au 31 décembre 2010 en valeur nette de 37 114 euros pour atteindre 50 990 euros. Cette somme recouvre les impayés de dix locataires en retard de plus de trois échéances, dont cinq ont été assignés en résiliation de bail.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, CIOLOGER 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 2010, 18 des 87 baux en cours sont couverts par ce dispositif.

Une déclaration en dommage-ouvrage concernant le programme d'Arcueil (94) a été effectuée, consécutive à des décollements de parquets et des infiltrations en toiture touchant plus particulièrement cinq appartements sur les neuf qui sont la propriété d'ATOOUT PIERRE HABITATION 2. Dans l'attente des conclusions des investigations techniques en cours menées par un expert judiciaire, trois appartements devenus vacants n'ont pas été reloués, un locataire a été relogé et un aménagement de loyer a été effectué. Une provision au titre de ce sinistre a été comptabilisée à hauteur de 13 874 euros.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat s'établit à 623 245 euros, soit 25,16 euros par part, en augmentation de 233% par rapport à l'exercice précédent. Reflet de cette progression, le revenu annuel mis en distribution s'est élevé à 24,90 euros brut par part, en hausse de 48%, et le report à nouveau a été conforté de 0,26 euros par part.

Conformément aux prévisions, l'année 2010 a été la première année d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis.

La distribution brute trimestrielle qui était de 6,30 euros par part sur les trois premiers trimestres de l'année 2010 a été, par prudence, légèrement abaissée à 6,00 euros par part pour le quatrième trimestre, dans l'attente de la finalisation de la procédure en cours sur le site d'Arcueil.

L'augmentation du résultat a également permis de conforter le report à nouveau. Au 31 décembre 2010, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat

soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 98 916,00 euros, soit 3,99 euros par part. Il représente ainsi une réserve de près de deux mois de distribution qui permettra de lisser éventuellement les distributions futures.

Dans ces conditions, la rentabilité 2010, calculée par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2010, est donnée 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 2010, 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 de souscription ou d'exécution 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	1 000,00	1,98%	12,97
2009	-	16,80	1 000,00	1,68%	3,73
2010	-	24,90	1 000,00	2,49%	3,99

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

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 a été ouvert durant l'exercice selon une fréquence trimestrielle. En l'absence d'ordres sur les registres depuis l'ouverture de la SCPI, aucun prix d'exécution n'a été déterminé.

Au 31 décembre 2010, le stock de parts en attente de vente est nul.

Six parts ont été échangées de gré à gré durant l'exercice, pour un montant total de 6 000 euros.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIIONS

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	0,00
2008	0	0,00 %	0	0,00
2009	0	0,00 %	0	0,00
2010	6	0,07 %	0	0,00

(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

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

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : **3 juillet 2006** - Capital initial : **760 500 euros** - Nominal de la part : **900 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	-



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2010

En euros	31/12/2010		31/12/2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	22 349 264	22 020 000	22 349 264	21 200 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscriptions	-	-	-	-
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	22 020 000	22 349 264	21 200 000
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	5 755	5 755	5 755	5 755
Créances				
Locataires et créances rattachées	64 818	64 818	22 070	22 070
Autres créances	312 323	312 323	140 995	140 995
Provisions pour dépréciation des créances	- 50 990	- 50 990	- 13 876	- 13 876
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	300 000	300 000	270 000	270 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	219 897	219 897	292 991	292 991
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 85 526	- 85 526	- 75 240	- 75 240
Dettes d'exploitation	- 571 127	- 571 127	- 467 915	- 467 915
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	181 275	181 275	174 779	174 779
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	22 530 539		22 524 043	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		22 201 275		21 374 779



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2010

En euros	Situation d'ouverture au 01/01/2010	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2010
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				
Ecarts 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	321 273	- 228 853	-	92 419
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	623 245	623 245
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 616 748	- 616 748
Résultat de l'exercice précédent	187 266	- 187 266	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 416 119	416 119	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	22 524 043	-	6 497	22 530 539

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2011



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2010

En euros	31/12/2010		31/12/2009	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
PRODUITS				
Produits de l'activité immobilière		1 054 385		443 867
Produits de l'activité immobilière	1 047 760		443 867	
- Loyers	939 764		399 690	
- Charges facturées	107 996		44 178	
Produits des activités annexes	6 625		-	
Autres produits d'exploitation		2 596		1
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	2 595		-	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	0		1	
Produits financiers		1 948		18 746
Produits exceptionnels		-		-
TOTAL DES PRODUITS		1 058 929		462 614
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		1 058 929		462 614

En euros	31/12/2010		31/12/2009	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
CHARGES				
Charges immobilières		205 199		109 187
- Charges ayant leur contrepartie en produits	107 996		44 178	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	15 857		-	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	81 346		65 010	
Charges d'exploitation		230 481		166 161
- Rémunération de la société de gestion	121 095		53 714	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	55 803		98 570	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	39 709		13 876	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	13 874		-	
Autres charges				
- Commission sur arbitrage	-		-	
- Commission sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	-		-	
Charges financières		4		-
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		435 684		275 348
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		623 245		187 266
TOTAL GÉNÉRAL		1 058 929		462 614



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.

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.

Engagements hors bilan : aucun engagement hors bilan.

VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En euros	Cumul brut au 31/12/2009	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2010
- 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	31/12/2010		31/12/2009	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	22 349 264	22 020 000	22 349 264	21 200 000
TOTAL	22 349 264	22 020 000	22 349 264	21 200 000
Immobilisations en cours				
Habitations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	22 349 264	22 020 000	22 349 264	21 200 000

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2010

Nom de l'immeuble	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2010	Estimation 2010	Prix de revient 2009	Estimation 2009
Argenteuil 95100 5/7, rue de Seine	2008	1 626 979	3 349	1 630 328	1 700 000	1 630 328	1 600 000
Lille 59000 Chemin de Courtrai	2007	2 731 000	44 129	2 775 129	2 600 000	2 775 129	2 600 000
Villeurbanne 69100 139, route de Genas	2007	2 862 000	31 657	2 893 657	2 850 000	2 893 657	2 650 000
Marseille 13012 225, avenue des Caillols	2008	3 140 060	-	3 140 060	3 150 000	3 140 060	2 950 000
Arcueil 94110 88, avenue de la Convention	2008	2 900 000	-	2 900 000	2 750 000	2 900 000	2 750 000
Clamart 92000 1/7, rue de Bretagne	2008	2 902 392	-	2 902 392	2 900 000	2 902 392	2 750 000
Villeurbanne 69100 6, rue Charrin/ rue Aynes	2008	2 323 140	-	2 323 140	2 200 000	2 323 140	2 150 000
Floirac 33270 71, chemin des Plateaux	2008	2 850 000	1 139	2 851 139	2 900 000	2 851 139	2 850 000
Torcy 77200 51, rue de Paris	2008	933 420	-	933 420	970 000	933 420	900 000
TOTAL GÉNÉRAL		22 268 991	80 273	22 349 264	22 020 000	22 349 264	21 200 000



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

DÉTAIL DES CRÉANCES

En euros	Exercice 31/12/2010	Exercice 31/12/2009
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	5 755	5 755
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	64 818	22 070
- Créances fiscales	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics	312 323	98 065
- Autres créances	-	42 930
TOTAL GÉNÉRAL	382 896	168 820

DÉTAIL DES DETTES

En euros	Exercice 31/12/2010	Exercice 31/12/2009
Dettes		
- Dettes financières	85 526	75 240
- Dettes fournisseurs	180 220	89 470
- Dettes sur immobilisations	41 658	205 439
- Autres dettes d'exploitation	197 208	78 225
- Dettes aux associés	152 041	94 781
- Dettes fiscales	-	-
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	656 653	543 155

VARIATION DES PROVISIONS

En euros	Cumul brut au 31/12/2009	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2010
Dépréciation des créances	13 876	39 709	2 595	-	50 990
Grosses réparations	-	-	-	-	-
Autres risques et charges	-	13 874	-	-	13 874

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES

En euros	2010	2009
Impôts et taxes non récupérables	10 859	86
Solde de charges de redditions	-	-
Charges sur locaux vacants	7 423	33 259
Charges non récupérables	63 064	31 664
TOTAL des charges immobilières	81 346	65 010

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES

En euros	2010	2009
Impôts et taxes diverses	-	-
Charges immobilières refacturables	107 996	44 178
Autres charges refacturables	-	-
TOTAL des charges immobilières	107 996	44 178



LES AUTRES INFORMATIONS

VALEURS ESTIMÉES DE LA SOCIÉTÉ

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	181 275	181 275	181 275
Valeur des immeubles (expertises) hors droits		22 020 000	
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			23 385 240
Commission de souscription théorique			2 493 414
TOTAL GLOBAL	22 530 539	22 201 275	26 059 929
Nombre de parts	24 769	24 769	24 769
TOTAL en euros ramené à une part	909,63	896,33	1 052,12

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

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

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 contrôles 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 quatrième rapport sur la gestion de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2.

L'assemblée générale ordinaire du 8 juin 2010 a procédé à l'élection de l'intégralité du Conseil de surveillance. Les huit membres élus à cette occasion vous remercient de votre confiance.

Depuis le début de l'exercice 2010, 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.

Les dernières livraisons de programmes ont eu lieu au cours de l'année 2009. L'exercice 2010 est donc le premier exercice complet durant lequel tout le patrimoine a été mis en location.

• Gestion locative

Au 31 décembre 2010, le nombre d'appartements loués est de 87 sur 94 soit 92,6% du patrimoine. Sur les 7 appartements vacants, 3 sont localisés à Arcueil (94), 2 à Lille (59) et 2 à Marseille (13). 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.

A la fin de l'année 2010, tous les logements ont été loués au moins une fois. 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 nouveau système d'assurance « loyers impayés » dite Garantie des Risques Locatifs (GRL), qui a vu le jour dans les derniers mois de l'année 2009, a été initié dès le début de l'exercice 2010 ainsi que le recommandait le Conseil de surveillance. A la fin de l'année 2010, ce dispositif couvre ainsi 18 dossiers locataires.

Les loyers facturés en 2010 au titre des locations s'établissent à 939 764 euros, en hausse de 135%. Cette forte variation doit cependant être relativisée dans la mesure où 2009 était une année de transition durant laquelle les logements ont été livrés de façon échelonnée.

Votre conseil suit également avec attention l'évolution de la situation sur le site d'Arcueil, pour lequel la société de gestion a fait une déclaration de dommage-ouvrage. Une expertise judiciaire a été diligentée suite à des infiltrations affectant cinq appartements. Dans l'attente des conclusions de cette expertise, trois appartements ne sont pas reloués.

• Résultat de l'exercice

Pour son quatrième exercice social, la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2 dégage un résultat de 623 245 euros, ce qui représente 25,16 euros par part.

Ce résultat a permis d'une part d'augmenter la distribution par part de 48% par rapport à 2009, et de la porter de 16,80 euros à 24,90 euros, et d'autre part de renforcer les réserves (report à nouveau) de la SCPI qui passent de 3,73 euros à 3,99 euros par part. Ces dernières pourront éventuellement permettre de lisser les futures distributions dans un environnement locatif qui demeure fluctuant.

Au 31 décembre 2010, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 98 916 euros.

La distribution du quatrième trimestre 2010 a été légèrement diminuée par rapport à celles des trois premiers trimestres (6,00 euros contre 6,30 euros) dans l'attente de la résolution du problème d'Arcueil évoqué précédemment.

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 », indépendante des revenus distribués par la SCPI, est pour l'année 2010 de 57 euros par part.

• Renouvellement de l'expert immobilier

Le Conseil de surveillance approuve la proposition de la société de gestion de renouveler la société FONCIER EXPERTISE en qualité d'expert immobilier et ce pour une période de quatre exercices sociaux. Son mandat viendra à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

• Conseil de surveillance

Il vous est proposé en sixième résolution, une indemnisation annuelle des membres du Conseil de surveillance à hauteur de 5 000 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 engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées, et notamment le maintien d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 sous la forme de SCPI, objet de la première résolution de l'assemblée générale extraordinaire.

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 2010, 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 vénables des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société FONCIER EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 3 juillet 2006. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 - 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.

2 - 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.

3 - 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 2011

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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée 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.

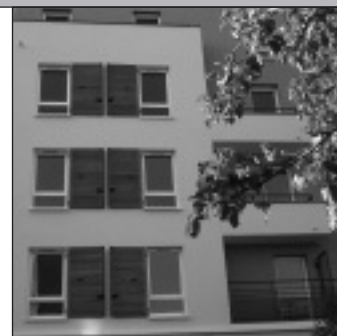
Convention conclue avec la société CILOGER

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 2010, cette commission s'élève à 121 095 euros ;
- une commission de souscription de 8% hors taxes du prix d'émission des parts. Au titre de l'exercice 2010, aucune commission n'a été comptabilisée à ce titre.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2011

Le Commissaire aux comptes
Constantin Associés
Brigitte DRÊME



LES RÉOLUTIONS

RÉSOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 10 JUIN 2011

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 2010 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 2010 à :

- valeur comptable : 22 530 539 euros, soit 909,63 euros pour une part
- valeur de réalisation : 22 201 275 euros, soit 896,33 euros pour une part
- valeur de reconstitution : 26 059 929 euros, soit 1 052,12 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 623 244,63 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 92 419,47 euros, forme un revenu distribuable de 715 664,10 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 616 748,10 euros,
- au report à nouveau, une somme de 98 916,00 euros.

Cinquième résolution

Le mandat de l'expert immobilier arrivant à échéance, l'assemblée générale renouvelle FONCIER EXPERTISE en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI.

Conformément aux dispositions légales, l'expert immobilier est nommé pour une période de quatre exercices sociaux. Son mandat viendra à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

Sixième résolution

L'assemblée générale fixe l'indemnisation annuelle allouée aux membres du Conseil de surveillance à la somme de 5 000 euros à compter de l'exercice 2011.

Septième 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.



NOTES



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

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

