



Analyse : 1^{er} avril au 30 juin 2010

SCPI

Bulletin trimestriel

Au 30/06/2010

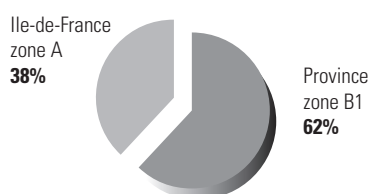
579 associés
24 769 parts

Valeur de réalisation 2009 :
21 374 779 €

Amortissement annuel 2010
"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,

Après deux années de baisse marquée des prix, entre -15% et -25% selon les réseaux d'agences immobilières, l'immobilier ancien semble se stabiliser ou s'ajuster légèrement à la baisse. Ainsi, la FNAIM (Fédération Nationale de l'Immobilier) constate une diminution moyenne des prix de l'ordre de 0,7% sur un an glissant. Le marché parisien intra-muros évolue de manière plus marquée, la pénurie de biens entraînant une hausse des prix (de l'ordre de +4,5% sur un an).

Au niveau national, la reprise devrait cependant rester progressive, car même si les taux d'emprunt restent à un plancher quasi historique, le taux à 15 ans est en moyenne à 3,4% à fin juin, une forte tension pèse sur la solvabilité des ménages emprunteurs pour qui la croissance de leurs revenus n'a jamais été aussi faible depuis plusieurs années (+0,3% contre +1,4% en 2009 et + 3,9% en 2008).

Quant au volume des ventes, il est en net rebond depuis janvier. Le Conseil supérieur du notariat estime que plus de 600 000 transactions devraient être réalisées en 2010, mais loin des records des années 2000 à 2007 qui se situaient au-delà de 800 000.

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 15 avril 2010, les 94 logements acquis par la SCPI ont fait l'objet d'un premier bail. Au terme statutaire, en août 2018, ces logements seront vendus graduellement, au fur et à mesure de l'expiration du délai d'engagement de location de neuf ans applicable à chaque logement.

A la fin du second trimestre, le taux d'occupation physique s'établit à 96,07% contre 92,92% au 31 mars 2010, et le taux d'occupation financier à 95,75% contre 93,29%.

Si sept congés effectifs sur le premier semestre ont été délivrés, la relocation de tous les logements libérés au premier trimestre (2) a pu être finalisée. Au total, depuis le début de l'année, quatre baux ont été signés, trois logements étant encore vacants et faisant l'objet d'une commercialisation.

Neuf dossiers locataires relatifs aux sites de Villeurbanne, Lille et Clamart sont désormais couverts par le dispositif d'assurance « Garantie des Risques Locatifs ». Rappelons que 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.

Evoquée dans le précédent bulletin trimestriel, une déclaration en dommage-ouvrage concernant le site d'Arcueil (9 logements) a été effectuée, consécutivement à des décollements de parquets et des infiltrations en toiture touchant plus particulièrement cinq appartements. Dans l'attente des conclusions de l'expertise judiciaire en cours, trois appartements sous congés ne seront pas reloués, un locataire a été relogé et un aménagement de loyer a été effectué.

Néanmoins, les loyers facturés du second trimestre s'établissent à 245 969 euros, en progression de 8% par rapport au trimestre précédent.

Après l'augmentation de 50% du premier trimestre, le revenu brut trimestriel par part a été maintenu à 6,30 euros. La distribution annuelle par part devrait donc être de l'ordre de 25 euros, également en hausse de 50% par rapport à 2009.

L'assemblée générale ordinaire du mardi 8 juin 2010, qui portait sur l'approbation des comptes de l'exercice 2009, s'est tenue avec un quorum de 41,66%, et a approuvé les six résolutions présentées avec une large majorité variant de 90,71% à 96,89%. A cette occasion, et pour la première fois, vous avez procédé à l'élection des huit membres du Conseil de surveillance de votre SCPI (voir rubrique « Vie sociale » au verso).

L'assemblée générale extraordinaire, proposant notamment une modification des dispositions statutaires relatives à la convocation et au vote lors des assemblées générales lorsque les parts de votre société sont démembrées (usufruit/nue-propriété), s'est tenue sur deuxième convocation le mardi 22 juin 2010 avec un quorum de 46,73%. Les deux résolutions présentées ont été approuvées à 92,22% et 93,05%.

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

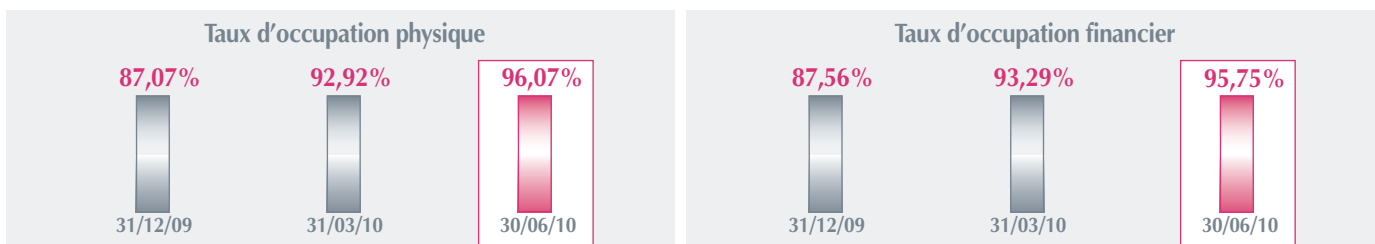
Laurent FLÉCHET

Président du Directoire - CILOGER



Evolution du patrimoine

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



Tous les logements acquis par ATOUT PIERRE HABITATION 2 ont fait l'objet d'un premier bail signé.

Revenus distribués

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux	Acompte après PLF*
1 ^{er} trimestre 2010	16/04/2010	6,30 €	6,30 €	6,30 €
2 ^{ème} trimestre 2010	15/07/2010	6,30 €	6,30 €	6,30 €

* 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 émis par de grandes banques françaises, sécurisés et sans aucune incidence fiscale sur les seuils de cession de valeurs mobilières de placement. Dans l'environnement financier actuel, les taux de rendement de ces supports sont très faibles, de l'ordre de 0,45%. Ainsi, les prélèvements sociaux et libératoires sont calculés ce trimestre sur un montant de produits financiers fiscalement imposable de 0,01 € par part.

Il faut par ailleurs noter que 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 € par part.

Vie sociale

Assemblée générale ordinaire

L'assemblée générale ordinaire du 8 juin 2010 s'est tenue avec un quorum de 41,66% (10 320 parts présentes ou représentées sur 24 769).

Le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en page 18 du rapport annuel, est le suivant :

Résolution n° 1: 95,40% oui, 0% non, 3,02% abstention ; Résolution n° 2: 96,11% oui, 0% non, 2,31% abstention ; Résolution n° 3: 96,89% oui, 0% non, 1,53% abstention ; Résolution n° 4: 94,52% oui, 0,92% non, 2,97% abstention ; Résolution n° 5: voir ci-dessous élection membres du Conseil de surveillance ; Résolution n° 6: 90,71% oui, 0% non, 7,70% abstention.

L'assemblée générale ordinaire a également procédé à l'élection de huit membres du Conseil de surveillance parmi 8 candidats. Ont ainsi été élus: Mr Daniel DALLEST (8 618 oui - élu), société SF2 (8 508 oui - réélu), Mr Patrick BETTIN (8 441 oui - élu), Mr Jean-Luc BRONSART (8 124 oui - élu), Mr Philippe GRES (7 733 oui - élu), Mr Michel AGOU (7 709 oui - élu), Mr Thierry MERIC (7 616 oui - élu), Mr Olivier MAIGNE (7 578 oui - élu).

CILOGER félicite les membres réélus ou nouvellement élus, et remercie les associés qui ont exprimé le souhait de s'investir dans le fonctionnement de leur SCPI à travers leur candidature.

Assemblée générale extraordinaire

L'assemblée générale extraordinaire s'est tenue sur deuxième convocation le mardi 22 juin 2010 avec un quorum de 46,73% (11 575 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: 92,22% oui, 0,90% non, 5,45% abstention ; Résolution n° 2: 93,05% oui, 0,48% non, 5,03% abstention.

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 : 30,10% (18% d'impôt + 12,10% 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 (12,10%). Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

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.

Durant le premier semestre 2010, aucune transaction n'a eu lieu sur le marché secondaire organisé et aucune part n'a été échangée de gré à gré. CILOGER a classé l'ensemble des associés d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 en statut "client non professionnel".

