



ATOUT PIERRE
HABITATION 2



RAPPORT
ANNUEL
2008

SCPI DE LOGEMENTS

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
Directeur Général : Monsieur Hubert ANDRÉ

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Alain BROCHARD
Vice-Président : Monsieur Jean-Luc ENGUEHARD
Membres
CAISSE d'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE,
représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT
CNCE, représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Olivier MAREUSE
GCE Services Immobiliers, représenté par Monsieur Jean-Éric VIMONT
SF2, représentée par Monsieur Didier VUILLAUME
Madame Corinne FOSSAT
Monsieur Jean-Pierre LEVAYER

■ SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Bernard SOUBRENIE
Membres
Monsieur Pierre ADIER
Madame Françoise BÉTHOUT
Monsieur Emmanuel DUNAND
Monsieur Pascal GRENON
Monsieur Pierre-Manuel SROCZYNSKI
FONCIER PARTICIPATIONS, représentée par Monsieur Djamel SÉOUDI
SF2, représentée par Monsieur Thierry MÉRIC

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : CONSTANTIN ASSOCIÉS, représenté par Madame Brigitte DRÊME
Suppléant : Monsieur Marc de PRÉMARE

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

La conjoncture immobilière
Le patrimoine immobilier
Les résultats et la distribution
Le marché des parts

page 1
page 2
page 6
page 7

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes
L'annexe aux comptes annuels

page 8
page 10

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers
au cours des deux derniers exercices

page 12

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 13

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport général
Le rapport spécial

page 14
page 15

RÉSOLUTIONS

page 16



RAPPORT DE GESTION

LA CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Le marché immobilier résidentiel

Le ralentissement du marché immobilier résidentiel, amorcé à l'automne 2007 dans un contexte de crise financière puis économique, s'est accéléré au cours de l'année 2008. L'attentisme des acquéreurs de résidences principales et des investisseurs, combiné à des difficultés d'obtention de crédit, s'est traduit par le doublement du délai moyen d'écoulement d'un appartement (21 mois) et par le recul des ventes de logements neufs de 38% d'une année sur l'autre (79 400 logements vendus), la baisse étant plus particulièrement sensible sur les petites surfaces (- 63% pour les studios).

Les promoteurs ont cependant adapté leur production en mettant sur le marché 93 100 nouveaux logements soit 37% de moins qu'en 2007. Cela a permis de contenir le stock de logements neufs proposés à la vente à 110 900 au 31 décembre, soit 8% de plus que l'année précédente. Les logements terminés en stock (5 200) restent limités contrairement à ce qui s'est produit pendant la crise immobilière du début des années 1990.

Ainsi, le ralentissement du marché a eu peu d'effet sur les prix, entre les quatrième trimestres 2007 et 2008, le prix moyen du m² des logements collectifs neufs s'est stabilisé à - 0,1%.

Les prix de l'immobilier ancien qui avaient connu en 2007 un ralentissement de leur progression, sont entrés en 2008 dans une phase de consolidation disparate selon les régions, la baisse des prix étant moins marquée sur Paris (entre 3,5% et 5% selon les arrondissements).

D'un point de vue structurel, les fondamentaux restent bons : le besoin de logements demeure élevé, le nombre de logements manquants pour répondre aux besoins est estimé à 1 700 000 en cumulé sur dix ans, et devrait à nouveau stimuler la demande une fois les problèmes de solvabilité des acquéreurs résolus par le marché ou les mesures gouvernementales.

La Fédération des Promoteurs Constructeurs espère ainsi maintenir pour 2009 un même niveau de ventes qu'en 2008, en tablant sur les diverses mesures du plan de relance gouvernemental et sur le nouveau dispositif « Scellier » qui offre une réduction d'impôt considérée comme avantageuse.

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

Les SCPI sont confrontées à la crise économique, mais leur nature même (immobilier non coté) a atténué leur exposition à la crise financière. Si leur collecte nette est en baisse de 37% à 874 M€, elles démontrent leur capacité de résistance par rapport aux autres types de placement :

- les marchés secondaires restent actifs avec une variation globale de + 9%,
- la capitalisation reste stable à 17,3 Mds €,
- les prix des parts ont diminué de 5% pour un rendement moyen de l'ordre de 5,8%, supérieur de plus de deux points aux emprunts d'Etat.

La collecte nette des SCPI fiscales s'inscrit en baisse de 14% à 163 M€, la moitié de la collecte étant réalisée par les SCPI « Robien-Borloo », 23% par les SCPI « Malraux » et 20% par une SCPI « Girardin ».

C'est en novembre 2007 que l'Autorité des Marchés Financiers a délivré les premiers agréments à des OPCI, en s'en tenant aux produits destinés aux professionnels (OPCI dits RFA). Seuls deux OPCI grand public ont été commercialisés sur l'année 2008.

Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :

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

Il appartiendra ainsi 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 et cette évolution réglementaire ne modifierait ni la philosophie ni les objectifs initiaux de l'opération d'investissement.

Conformément à la loi, la société de gestion continuera à vous informer au fur et à mesure de la parution des différents textes et jugera, en liaison avec votre Conseil de Surveillance du moment opportun pour procéder à cette consultation.

CHIFFRES CLÉS au 31/12/2008

- Date de création : **3 juillet 2006**
- Terme statutaire : **13 août 2018**
- Valeur de réalisation : **22 752 896 euros**
(soit 918,60 euros par part)
- Revenu brut par part : **19,80 euros**
- Nombre d'associés : **573**
- Nombre de parts : **24 769**
- Patrimoine en cours de construction : **94 logements**



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

ATOUT PIERRE HABITATION 2 permet aux associés d'avoir accès à l'investissement locatif résidentiel pour un montant inférieur à un investissement en direct, tout en bénéficiant des atouts propres à la SCPI : mutualisation du risque locatif et patrimonial et absence de préoccupations de gestion notamment.

Le patrimoine de la Société est donc géographiquement diversifié, sur plusieurs sites et dans des marchés locaux distincts ainsi qu'en typologie de logements : maisons et appartements de tailles diverses.

Les investissements ont été sélectionnés en fonction des perspectives du marché local (niveau de loyer, profil socio-économique des ménages : catégories professionnelles et revenu moyen) en vérifiant la profondeur du marché, c'est-à-dire sa capacité à absorber la nouvelle offre locative ; les perspectives de développement à moyen terme sont également envisagées (évolution démographique, taux de propriété).

Une attention particulière a également été apportée aux qualités architecturales et techniques des immeubles.

LES ACQUISITIONS RÉALISÉES EN 2008

Marseille (13) - 225, avenue des Caillols (zone B1).

Le programme de 51 logements du « Parc de la Candolle » est situé à l'est de Marseille à proximité immédiate du village de Saint-Julien dans un paysage de collines et de végétation particulièrement préservé. La sélection porte sur 13 lots - 3 T2, 7 T3 et 3 T4 - dotés de 17 parkings.

Le loyer de marché est estimé à 13,5 €/m²/mois pour une livraison prévue au 30 mai 2009. L'investissement ressort à 3 140 060 € TTC. L'acte authentique a été signé le 6 juin 2008.

Arcueil (94) - 88, avenue de la Convention (zone A).

Le programme « Les Promenades de la Bièvre » est situé en partie basse de la ville, à proximité immédiate du centre ville d'Arcueil. Il s'agit d'un immeuble de deux étages plus combles, dans lequel la SCPI acquiert 9 appartements - 6 T3 et 3 T4 - et 9 parkings.

Le loyer de marché est estimé à 15 €/m²/mois pour une livraison prévue le 30 juin 2009.

L'investissement ressort à 2 900 000 € TTC. Un contrat de réservation a été signé le 18 février 2008 et l'acte authentique a été signé le 17 juillet 2008.

Clamart (92) - 7, rue de Bretagne (zone A).

Le programme « Le Bois d'Emeraude » est situé à proximité du centre-ville. La ville, propriétaire d'une vaste emprise foncière située au 360 avenue du Général de Gaulle et 1 à 7 rue de Bretagne, réalise une opération d'aménagement du quartier de la Plaine avec la construction de logements en accession, d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, d'une résidence services, d'un centre commercial et de commerces.

Dans cette opération comprenant 44 appartements, votre SCPI acquiert 10 logements - 2 T2, 2 T3 et 6 T4 - avec cave et parking. Le loyer de marché est estimé à 15,4 €/m²/mois pour une livraison prévue le 30 juin 2009.

Après négociation et prise en compte des améliorations de prestations demandées, le prix pour l'ensemble de ces lots a été fixé à 2 900 000 € TTC. L'acte authentique a été signé le 30 octobre 2008.

Villeurbanne (69) - 6 rue Charrin (zone B1).

Le programme « Côté Jardins » est situé sur la commune de Villeurbanne à la limite du 3^e arrondissement de Lyon. Ce quartier est idéalement desservi par le tramway LEA qui relie en quelques minutes la gare de La Part Dieu. Cette opération comporte 85 appartements répartis sur quatre bâtiments. Les 10 logements sélectionnés - 4 T4 et 6 T3 - comportent tous un balcon et chacun est pourvu d'un box simple fermé. Le loyer de marché est estimé à 11 €/m²/mois pour une livraison prévue le 30 juin 2009.

Après négociation et prise en compte des améliorations de prestations demandées, le prix pour l'ensemble de ces lots a été fixé à 2 323 140 € TTC. L'acte de VEFA a été signé le 25 novembre 2008.



Floirac (33) - 71, chemin des Plateaux (zone B1).

Ce programme de 21 maisons et 16 appartements est situé dans le quartier résidentiel de Floirac (17 000 habitants). Cette commune limitrophe de Bordeaux se trouve sur la rive droite de la Garonne. Le centre ville de Bordeaux est à 10 minutes via le Pont Saint-Jean.

Sur les 14 maisons retenues, 10 bénéficient d'un jardin exposé au sud. Il s'agit de 8 maisons de 4 pièces (86 m²) et de 6 maisons de 3 pièces (70 m²) pour 1 110 m² habitables et 1 453 m² de jardins privatifs. Le loyer de marché est estimé à 9,3 €/m²/mois pour une livraison prévue le 30 juin 2009.

L'investissement ressort à 2 850 000 € TTC ; un contrat de réservation a été signé le 3 avril 2008 et l'acte authentique a été signé le 10 décembre 2008.

Argenteuil (95) - 7, rue de Seine (zone A).

L'opération se situe dans le vieux centre d'Argenteuil, à proximité immédiate de la basilique Saint-Denis. Le programme se compose de 38 appartements en R+4. Il est achevé depuis le 1er octobre 2008 mais ne pourra être mis en location qu'au mois de mars 2009 après réalisation des prestations complémentaires demandées par CIOGER (parquet massif, équipement des cuisines). La typologie des lots retenus dans ce programme est la suivante : 4 T3, 2 T4, et 1 T5, soit 7 appartements bénéficiant de surfaces compactes très appropriées au marché locatif. Ces lots s'accompagnent de 8 emplacements de parking. Le loyer de marché est estimé à 13 €/m²/mois.

Après négociation et prise en compte des améliorations de prestations demandées, le prix pour l'ensemble de ces lots a été fixé à 1 626 979 € TTC. L'acte d'acquisition a été signé le 15 décembre 2008.

Torcy (77) - Allée Gaston Defferre (zone A).

L'opération « La Closerie du Sénéchal » se compose de deux bâtiments collectifs en R+3 comprenant 37 appartements et un parc de stationnement sur un niveau de sous-sol (56 places). Elle se situe rue de Paris à l'angle de l'allée Gaston Defferre, sur la place de la Mairie, à côté de la Poste, du théâtre et du centre administratif. Torcy est une ville jeune et familiale, dont la population a doublé en 15 ans, qui bénéficie de l'aura économique de l'agglomération de Marne-la-Vallée et du parc Eurodisney. L'environnement urbain est constitué d'un habitat dense et hétérogène, essentiellement bâti entre 1980 et aujourd'hui.

L'opération s'inscrit quant à elle dans le centre ville historique qui garde son cachet de petit village « anciennement rural ».

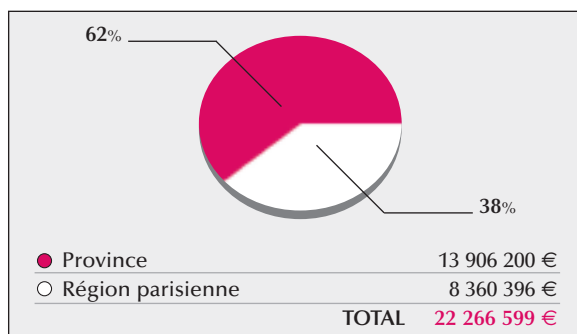
La sélection porte sur cinq appartements de trois pièces (+ 5 parkings doubles) bénéficiant de surfaces compactes appropriées au marché locatif et disposant tous d'un petit balcon. Le loyer de marché est estimé à 12 €/m²/mois.

Après négociation et prise en compte des améliorations de prestations demandées, le prix pour l'ensemble de ces lots a été fixé à 933 420 € TTC. L'acte de VEFA a été signé le 22 décembre 2008 pour un programme qui sera livré le 30 mai 2009 et pourra être mis rapidement en location.

Cette dernière acquisition achève les investissements d'ATOUT PIERRE HABITATION 2, dont le patrimoine, localisé sur neuf sites, comportera 94 logements. Les 80 appartements et 14 maisons sont composés de 50 T3, 34 T4, 8 T2 et 2 T5 pour une superficie globale de 6 841 m².

Les logements du patrimoine situés en région parisienne sont en zone A du dispositif « Robien recentré » ; ceux en province sont en zone B1 du même dispositif.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE
en % du prix d'achat



Tous les programmes seront livrés au cours de l'année 2009 et loués progressivement. Conformément aux prévisions, l'année 2010 sera la première année complète durant laquelle la totalité du patrimoine sera source de revenus fonciers.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

L'EMPLOI DES FONDS

En euros	Total au 31/12/2007	Durant l'année 2008	Total au 31/12/2008
Fonds collectés	24 769 000		24 769 000
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 2 289 048	-	- 2 289 048
- Achat d'immeubles	- 1 814 450	- 16 197 200	- 18 011 650
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	- 49 600	1 272	- 48 328
- Divers (1)	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	20 615 902	- 16 195 928	4 419 974

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

ATOUT PIERRE HABITATION 2 dispose, au 31 décembre 2008 d'un solde à investir de 4 419 974 euros.

LES CHIFFRES SIGNIFICATIFS AU 31 DÉCEMBRE 2008

L'expert indépendant en charge de l'expertise obligatoire du patrimoine immobilier d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 est la société FONCIER EXPERTISE, accepté par l'Autorité des Marchés Financiers et désigné pour quatre ans par l'assemblée générale constitutive du 3 juillet 2006.

Le patrimoine, actuellement en cours de construction, n'a pas fait l'objet d'expertise. Les valeurs vénale retenues sont identiques aux acomptes versés hors droits.

Cependant, compte tenu des décaissements à venir sur les investissements engagés, le solde réellement disponible est de 165 025 euros.

Fin 2008, la valeur de réalisation de la SCPI, somme de la valeur de ses actifs diminuée des dettes, s'établit à 918,60 euros par part ; elle est donc identique à sa valeur comptable.

La valeur de reconstitution qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires à la reconstitution de la SCPI à l'identique, s'établit à 1 015,80 euros par part.

	Global	Par part
Valeur vénale	18 011 650 €	727,18 €
Valeur comptable	22 752 896 €	918,60 €
Valeur de réalisation	22 752 896 €	918,60 €
Valeur de reconstitution	25 160 227 €	1 015,80 €



L'ESTIMATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2008 En euros

Situation de l'immeuble	Localisation et Zonage Robien (1)	Type (2)	Surface en m ²	Nombre de logements	Date d'acquisition	Prix d'achat hors droits à la livraison	Acomptes versés hors droits	Date de livraison prévisionnelle	Etat d'avancement
Lille (59) Chemin de Courtrai	PR - B1	Ap	894	13	19/07/07	2 731 000	2 457 900	2ème trimestre 2009	Cloisonnement intérieur
Villeurbanne (69) 139, route de Genas	PR - B1	Ap	952	13	17/12/07	2 862 000	1 860 300	2ème trimestre 2009	Hors d'air
Marseille (13) 225, avenue des Caillols	PR - B1	Ap	869	13	06/06/08	3 140 060	2 682 251	2ème trimestre 2009	En cours d'achèvement
Arcueil (94) 88, rue de la Convention	IDF - A	Ap	697	9	17/07/08	2 900 000	2 465 000	2ème trimestre 2009	Cloisonnement intérieur
Clamart (92) 7, rue de Bretagne	IDF - A	Ap	721	10	30/10/08	2 900 000	2 465 000	2ème trimestre 2009	Cloisonnement intérieur
Villeurbanne (69) 6, rue Charrin	PR - B1	Ap	774	10	25/11/08	2 323 140	2 090 826	2ème trimestre 2009	Cloisonnement intérieur
Floirac (33) 71, chemin des Plateaux	PR - B1	M	1 111	14	10/12/08	2 850 000	1 710 000	2ème trimestre 2009	Hors d'eau
Argenteuil (95) 5, rue de Seine	IDF - A	Ap	508	7	15/12/08	1 626 979	1 626 979	1er trimestre 2009	Prestations complémentaires
Torcy (77) Allée Gaston Defferre	IDF - A	Ap	315	5	22/12/08	933 420	653 394	2ème trimestre 2009	Hors d'eau
TOTAL			6 841	94		22 266 599	18 011 650		

En m² habitables

(1) IDF : Ile-de-France hors Paris
(2) Ap : Appartements

PR : Province
M : Maisons

A - B1 : Zones Robien recentré

Constructions	18 011 650		
Coût historique	18 011 650		
Immobilisations corporelles	0	0	0
Immobilisations financières	0	0	0
Liquidités nettes	4 741 246	4 741 246	4 741 246
Valeur comptable	22 752 896		
Patrimoine estimations hors droits		18 011 650	
Valeur de réalisation		22 752 896	
Estimations en droits			18 011 650
Commission de souscription théorique			2 407 330
Valeur de reconstitution			25 160 227



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Lors de ce deuxième exercice comptable, ATOUT PIERRE HABITATION 2 a achevé la constitution de son patrimoine.

Les logements achetés étant à construire, les produits de l'activité immobilière sont encore inexistant ; le règlement des immeubles s'effectue au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Durant ce délai les capitaux en attente de décaissement sont placés sur des instruments financiers sans risque à capital garanti et génèrent des produits qui se sont élevés sur l'exercice à 621 984 euros.

Le résultat de l'exercice ressort à 532 754 euros, soit 21,51 euros par part. Le revenu annuel mis en distribution s'est élevé sur l'exercice à 19,80 euros brut par part, exclusivement constitué de produits financiers.

L'intégralité du résultat de l'année n'a pas été distribuée, de manière à constituer un report à nouveau qui permettra de lisser sur les prochains exercices les distributions de revenus.

En effet, au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur les immeubles acquis, la SCPI répond à des appels de fonds des promoteurs et l'assiette de la trésorerie pouvant être placée diminue à due concurrence.

Les logements seront quant à eux progressivement sources de revenus fonciers au fur et à mesure de leur livraison et location.

Le recours au report à nouveau permettra de compenser en partie cet effet sur la distribution, dans la phase de perception graduelle des revenus fonciers.

Au 31 décembre 2008, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 321 273 euros, soit 12,97 euros par part. Il représente ainsi une réserve de sept mois de distribution.

D'un point de vue fiscal, l'associé est imposé, comme s'il était lui-même propriétaire, non pas sur le revenu qu'il perçoit effectivement (dividendes versés) mais sur sa part du résultat d'ATOUT PIERRE HABITATION 2. Il existe donc une différence entre les revenus financiers effectivement encaissés car mis en distribution, et les revenus imposés qui dépendent du résultat fiscal.

Ceci explique que, sur un montant versé de 19,80 euros, la part du prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers est de 7,75 euros, soit 39%, et la part des prélèvements sociaux seuls est de 2,93 euros, soit 15%.

Dans ces conditions, la rentabilité 2008, calculée par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1er janvier 2008, 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 2008, un associé bénéficie donc de la déduction fiscale « Robien recentré » qui est de 57 euros par part.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix de souscription ou d'exécution (majoré des frais) au 1er 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

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription moyen constaté sur la même année.
 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 2008, le stock de parts en attente de vente est nul. Par ailleurs, aucune part n'a été cédée de gré à gré.

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 sestion sur les cessions en € HT
2007	0	0,00%	0	0,00
2008	0	0,00%	0	0,00

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

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nomina)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Du 1/09/2006 au 31/12/2007	Société ouverte (1)	24 769	22 292 100	24 769 000
Capital total souscrit au 31/12/2008		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 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 (1)
2007	22 292 100	24 769 000	24 769	573	2 289 048	-
2008	22 292 100	0	24 769	573	0	-

(1) Prix de souscription.



COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

LES COMPTES

L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2008

En euros	31/12/2008		31/12/2007	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	1 626 979	1 626 979	-	-
Immobilisations en cours	16 384 671	16 384 671	1 814 450	1 814 450
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-	-	-	-
TOTAL I	18 011 650	18 011 650	1 814 450	1 814 450
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	-	-	-	-
Créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	4 750 000	4 750 000	20 900 000	20 900 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	105 581	105 581	142 415	142 415
Provisions générales pour risques et charges	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	-	-	-	-
Dettes d'exploitation	- 114 335	- 114 335	- 147 569	- 147 569
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	4 741 246	4 741 246	20 894 847	20 894 847
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	22 752 896		22 709 297	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		22 752 896		22 709 297

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2008

En euros	Situation d'ouverture au 01/01/08	Affectation du résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/08
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	- 2 338 648	-	1 272	- 2 337 377
Primes de fusion	-	-	-	-
Ecarts d'évaluation	-	-	-	-
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles				
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	-	278 945	-	278 945
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	532 754	532 754
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 490 426	- 490 426
Résultat de l'exercice précédent	467 009	- 467 009	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 188 065	188 065	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	22 709 297	-	43 600	22 752 896
(1) y compris l'acompte versé en janvier 2009				



LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2008

En euros	31/12/2008		31/12/2007	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
PRODUITS				
Produits de l'activité immobilière		-		-
Autres produits d'exploitation		1		2 338 648
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	-		-	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-	-	-	
Transfert de charges d'exploitation	-		2 338 648	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	1		-	
Produits financiers		621 984		573 197
Produits exceptionnels		-		-
TOTAL DES PRODUITS		621 984		2 911 845
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		621 984		2 911 845

En euros	31/12/2008		31/12/2007	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
CHARGES				
Charges immobilières		-		-
Charges d'exploitation		89 230		2 423 242
- Rémunération de la société de gestion	79 131		62 915	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	10 099		71 280	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation	-		-	
Autres charges				
- Commission sur arbitrage	-		-	
- Commission sur souscription	-		2 289 048	
- Autres charges d'exploitation	-		-	
Charges financières		-		21 593
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		89 230		2 444 836
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		532 754		467 009
TOTAL GÉNÉRAL		621 984		2 911 845



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

Le patrimoine constitué d'un seul programme (Argenteuil) livré le 15 décembre 2008, n'a fait pas l'objet d'expertise. La valeur estimée correspond donc aux acomptes réglés.

VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En euros	Cumul brut au 31/12/2007	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2008
- Terrains et constructions	-	1 626 979	-	-	1 626 979
- Agencements et installations	-	-	-	-	-
- Immobilisations en cours	1 814 450	14 570 221	-	-	16 384 671
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	1 814 450	16 197 200	-	-	18 011 650

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS

En euros	31/12/2008		31/12/2007	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Habitations	1 626 979	1 626 979	-	-
Immobilisations en cours				
- Habitations	16 384 671	16 384 671	1 814 450	1 814 450
TOTAL GÉNÉRAL	18 011 650	18 011 650	1 814 450	1 814 450

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.

En 2008, le remboursement résultant du décompte définitif des frais de notaire pour le programme de Lille s'élève à 1 272 euros.

Engagements hors bilan

Le solde des acomptes à verser sur les opérations de VEFA s'établit à 4 254 949 euros.

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.



LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2008

Nom de l'immeuble	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2008	Estimation 2008	Prix de revient 2007	Estimation 2007
Argenteuil (95) 5, rue de Seine	2008	1 626 979	-	1 626 979	1 626 979	-	-
TOTAL HABITATIONS		1 626 979	-	1 626 979	1 626 979	-	-
Lille (59) Chemin de Courtrai	2007	2 457 900	-	2 457 900	2 457 900	955 850	955 850
Villeurbanne (69) 139, route de Genas	2007	1 860 300	-	1 860 300	1 860 300	858 600	858 600
Marseille (13) 225, avenue des Caillols	2008	2 682 251	-	2 682 251	2 682 251	-	-
Arcueil (94) 88, avenue de la Convention	2008	2 465 000	-	2 465 000	2 465 000	-	-
Clamart (92) 7, rue de Bretagne	2008	2 465 000	-	2 465 000	2 465 000	-	-
Villeurbanne (69) 6, rue Charrin	2008	2 090 826	-	2 090 826	2 090 826	-	-
Floirac (33) 71, chemin des Plateaux	2008	1 710 000	-	1 710 000	1 710 000	-	-
Torcy (77) Allée Gaston Defferre	2008	653 394	-	653 394	653 394	-	-
TOTAL HABITATIONS - EN COURS		16 384 671	-	16 384 671	16 384 671	1 814 450	1 814 450
TOTAL GÉNÉRAL		18 011 650	-	18 011 650	18 011 650	1 814 450	1 814 450

DÉTAIL DES DETTES

En euros	Exercice	
	31/12/2008	31/12/2007
Dettes		
- Dettes financières	-	-
- Dettes fournisseurs	15 907	31 798
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	-	-
- Dettes aux associés	98 428	115 771
- Dettes fiscales	-	-
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	114 335	147 569



LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2006/ 2007		2008	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
Produits				
Recettes locatives brutes	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Produits financiers avant prélèvement libératoire	23,14	100,00%	25,11	100,00%
Produits divers	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL DES PRODUITS	23,14	100,00%	25,11	100,00%
Charges				
Commission de gestion	2,54	10,98%	3,19	12,72%
Autres frais de gestion	1,75	7,55%	0,41	1,62%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Charges locatives non récupérées	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sous-total charges externes	4,29	18,53%	3,60	14,35%
Provisions nettes pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres provisions nettes	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sous-total charges internes	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL DES CHARGES	4,29	18,53%	3,60	14,35%
RÉSULTAT	18,85	81,47%	21,51	85,65%
Variation report à nouveau	11,26	36,10%	1,71	6,81%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	10,50	45,37%	19,80	78,85%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	6,12	39,10%	12,05	47,93%



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 deuxième rapport sur la gestion de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2.

Au cours de l'exercice 2008, le Conseil de Surveillance s'est réuni à deux reprises afin d'examiner les investissements réalisés ou en cours, l'activité de la Société 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.

Investissements

Le Conseil de Surveillance a été particulièrement attentif aux dossiers d'investissements qui lui ont été présentés et au respect de la politique d'investissement explicitée dans la note d'information de la SCPI.

Sept acquisitions, en l'état futur d'achèvement, ont été réalisées en 2008 pour un montant total de 16 585 596 euros représentant 68 logements (54 appartements et 14 maisons).

Elles clôturent la constitution du patrimoine de la SCPI qui totalise :

- 94 logements (80 appartements et 14 maisons), se décomposant en 50 T3, 34 T4, 8 T2 et 2 T5 ;
- 6 841 m², sur neuf sites géographiques distincts comprenant entre 5 et 14 logements, et répartis à hauteur de 33% en zone A et 67% en zone B1 (zones « Robien recentré ») ;
- un montant total investi de 22,18 M€, avec des investissements unitaires par site variant entre 0,9 M€ et 3 M€.

Ces différentes répartitions sont conformes aux dispositions de la note d'information de la Société.

Gestion locative et résultat de l'exercice

Les dossiers d'acquisitions réalisées permettent d'espérer, une fois les logements livrés et les locataires en place, un taux de rendement brut d'environ 4,5%.

Pour son second exercice social, la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2 dégage un résultat de 532 753,98 euros, qui a permis la distribution d'un dividende annuel de 19,80 euros par part. Le résultat non distribué est porté en réserve pour lisser les distributions des deux prochaines années, dans l'attente que le patrimoine immobilier en constitution soit productif de loyers. A la fin de l'année, le report à nouveau représente 7 mois de distribution.

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.

Le Président du Conseil de Surveillance
Bernard SOUBRENIE



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT GÉNÉRAL

Mesdames, Messieurs,

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 2008, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. 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 oeuvre 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 pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que 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 précisons que nos appréciations ont notamment porté :

- sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999 ;
- sur la valeur estimée des immobilisations locatives figurant dans l'état du patrimoine qui, à l'exception d'un immeuble acquis en fin d'année, sont composées d'acomptes sur constructions en cours, n'a pas donné lieu à expertise et correspond à la valeur comptable.

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 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.

Paris, le 13 mars 2009

Le Commissaire aux comptes
CONSTANTIN ASSOCIES
Brigitte DRÊME



LE RAPPORT SPÉCIAL

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice et visée à l'article L.214-76 précité.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

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 2008, cette commission s'élève à 79 131 euros ;
- une commission de souscription de 8% hors taxes du prix d'émission des parts. Au titre de l'exercice 2008, aucune commission n'a été comptabilisée à ce titre.

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.

Paris, le 13 mars 2009

Le Commissaire aux comptes
CONSTANTIN ASSOCIÉS
Brigitte DRÊME



LES RÉOLUTIONS

RÉSOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 16 JUIN 2009

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 2008 tels qu'ils ont été présentés et donne quitus à la société de gestion CIOGER pour cet exercice.

Deuxième résolution

Après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, l'assemblée générale 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'établissent au 31 décembre 2008 à :

- valeur comptable :	22 752 896 euros
- valeur de réalisation :	22 752 896 euros
- valeur de reconstitution :	25 160 227 euros

Quatrième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 532 753,98 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 278 944,96 euros, forme un revenu distribuable de 811 698,94 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 490 426,20 euros
- au report à nouveau, une somme de 321 272,74 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.



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

Société Civile de Placement Immobilier

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 n° 06-16 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