



ATOUT PIERRE 2
HABITATION 2

RAPPORT ANNUEL
2015

CILOGER
■

SCPI DE LOGEMENTS DE TYPE « ROBIEN RECENTRÉ »



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 : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Directoire

Président : Madame Isabelle ROSSIGNOL
Secrétaire général : Monsieur Tristan MAHAUT
Directeur financier : Monsieur Philippe SILVA

Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Alain BROCHARD
Vice-président : Monsieur Daniel ROY
Membres du Conseil :
Madame Elisabeth SABBAH
Monsieur François BOISSEAU
Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA
Monsieur Vincent PENIN
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT
SF 2, représentée par Monsieur Bruno JULIEN

SCPI ATOUP PIERRE HABITATION 2

Conseil de Surveillance

Président : Monsieur Jean-Luc BRONSART
Vice-président : Monsieur Daniel DALLEST
Membres du Conseil :
Monsieur Michel AGOU
Monsieur Pierre ANTRAYGUES
Monsieur Patrick BETTIN
Monsieur Thierry MERIC
Monsieur Cyril SCIORTINO
SF2, représentée par Madame Béatrice LEROY

Commissaires aux comptes

Titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit, représentée par Monsieur Fabrice BRICKER
Suppléant : Madame Anik CHAUMARTIN

Expert externe en évaluation immobilière

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

Sommaire

RAPPORT DE GESTION

Éditorial page 1
Chiffres clés page 3
Le patrimoine immobilier page 3
Les résultats et la distribution page 7
Le marché des parts page 8

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes page 9
L'annexe aux comptes annuels page 12

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers page 15

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

page 16

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 17

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels page 19
Le rapport spécial page 20

LES RÉOLUTIONS

page 21





ÉDITORIAL ■

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ATOOUT PIERRE HABITATION 2, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2015.

- Le volume des ventes de logements anciens s'est fortement repris en 2015 et plus particulièrement au second semestre, avec près de 800 000 logements vendus durant l'année. Soit une progression de l'ordre de 15% par rapport à 2014, et un chiffre qui se rapproche du record de 821 000 atteint en 2006.

Le niveau historiquement bas des taux d'intérêt qui perdure, en moyenne 2,2% au 4^{ème} trimestre pour un emprunt sur 20 ans, a procuré un surcroît de pouvoir d'achat de l'ordre de 14% qui a largement contribué à soutenir le marché. De fait, les acheteurs ont cessé d'anticiper des baisses de prix et semblent ne plus être enclins à attendre pour réaliser un projet d'achat, et ce en dépit du niveau élevé du chômage qui pourrait constituer un frein.

Quant au prix des appartements, même si un frémissement de retournement de tendance a été enregistré au second semestre 2015, ils ont continué leur consolidation sur l'année : - 0,8% en France, - 0,6% en province et - 1% en Ile-de-France. Concernant cette dernière région, si à Paris les prix des appartements sont en légère progression (+ 0,4%), la baisse des prix est légèrement plus accentuée en grande couronne (- 2,4%) qu'en petite couronne (- 2%).

Toutefois, des disparités géographiques subsistent, et si la région parisienne et les grandes villes sont en règle générale plus résistantes, la baisse des prix n'est probablement pas achevée dans les zones plus rurales. Pour 2016, l'activité devrait continuer à être soutenue notamment par les taux de crédits faibles, entraînant une motivation des demandes d'achat. Toutefois, bémol de taille, le contexte économique et social reste incertain faute d'une véritable reprise. Il influe sur la confiance des ménages et rend persistantes les fragilités du marché.

Ainsi, les prévisions d'évolutions des prix divergent selon les spécialistes, notamment sur l'Ile-de-France, certains anticipant une hausse de 3% et d'autres une poursuite modérée de la baisse de 0,8%.

Il est rappelé que dans une SCPI « fiscale » telle qu'ATOOUT 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.

- Si l'activité locative est repartie en 2015, les loyers de marché ont a contrario d'une manière générale fortement baissé, pour s'adapter à une demande dont le pouvoir d'achat s'est détérioré et pour sécuriser la location des logements. Cette contraction, d'une ampleur inédite depuis 1998, touche plus particulièrement les petites surfaces (studios et deux pièces).

De plus, la vacance locative continue en moyenne à s'accroître, notamment en raison de l'application de la réduction du délai de préavis à un mois, contre trois mois auparavant, dans les communes de plus de 50 000 habitants répertoriées dans 28 agglomérations hexagonales.

Dans ce contexte, la concurrence entre logements récents et anciens s'exacerbe, et la relocation des logements, tant commercialement qu'administrativement, est plus complexe. Les logements doivent ainsi systématiquement être remis sur le marché en bon état afin d'accélérer leur relocation.

- Dans un environnement marqué par la baisse sensible des rendements obligataires et la volatilité élevée des cours de bourse, les SCPI font figure de valeur refuge.

L'année 2015 marque ainsi un nouveau record historique du montant de capitaux investis en SCPI. Avec un montant national de 4,97 Mds€, la collecte brute des SCPI bondit de 46% par rapport à 2014. Jamais depuis la création des SCPI, il y a 40 ans, la collecte n'avait atteint un tel montant.

Cette progression de la collecte concerne essentiellement les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 4,85%, remarquable dans le contexte économique. Elles enregistrent un montant de collecte nette de 4,06 Mds€ (+ 49% par rapport à 2014). Quant aux SCPI consacrées aux dispositifs fiscaux, elles connaissent également une progression de leur collecte nette à 215 M€ (+ 9%) grâce aux SCPI Pinel, de Déficit foncier et dans une moindre mesure Malraux.

Dynamisée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 15% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 37,9 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 15 Mds€ il y a 10 ans.





ÉDITORIAL ■

- Concernant ATOUT PIERRE HABITATION 2 :

- Le patrimoine de votre SCPI, mutualisé géographiquement sur 4 sites en Ile-de-France et 5 en province, a bien résisté à la consolidation observée au niveau national. Les expertises de la fin de l'année 2015 font globalement ressortir une valorisation de 22,83 M€, en progression de 0,11% par rapport à l'année 2014, et supérieure de 2,15% au prix de revient des immeubles. Depuis 2009, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, son estimation hors droits est en progression de près de 8%.
- En 2015, une baisse généralisée des loyers s'installe dans le paysage immobilier hexagonal. Tendence également nationale, le taux de rotation des locataires s'accroît. Ainsi, pour ATOUT PIERRE HABITATION 2, il est en augmentation sensible par rapport à 2014, et s'établit à 34%. Si 32 congés ont été réceptionnés durant l'année 2015, 23 logements ont été reloués. Au 31 décembre, 17 appartements restent à louer.
- Affecté par les travaux de remise en état préalables aux relocations (à hauteur de 2,50 € par part) et une rotation accrue des locataires, le résultat s'établit à 485 570 €, soit 19,60 € par part, en contraction de 9%. En conséquence, un revenu brut de 20,40 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2015. Le report à nouveau (réserves), sollicité à hauteur de 0,80 € par part, représente un mois de distribution courante.
- Le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus versés. Pour l'année 2015, la déduction fiscale du dispositif « Robien recentré » est de 38 € par part à proratiser pour chaque associé en fonction de sa date de souscription.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER



CHIFFRES CLÉS ■ AU 31 DÉCEMBRE 2015

- Date de création :	3 juillet 2006
- Terme statutaire :	13 août 2018
- Valeur de réalisation :	22 949 267 € soit 926,53 € par part
- Revenu brut par part :	20,40 €
- Nombre d'associés :	577
- Nombre de parts :	24 769
- Patrimoine :	94 logements
- Date de location du dernier appartement :	15 avril 2010

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	22 468 531	907,12
Valeur vénale / expertise	22 830 000	921,72
Valeur de réalisation	22 949 267	926,53
Valeur de reconstitution	27 128 614	1 095,26

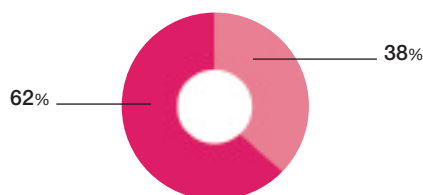
LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Répartition géographique du patrimoine

Le patrimoine d'ATOUP PIERRE HABITATION 2 est composé au 31 décembre 2015 de 80 appartements et 14 maisons, répartis en valeur vénale à 38% en région parisienne (zone A Robien recentré) et 62% en province (Zone B Robien recentré).

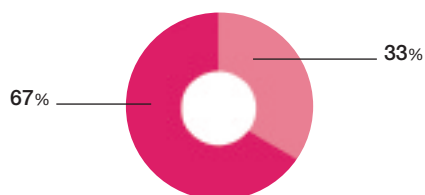
Il totalise 6 849 m², localisés à 33% en région parisienne et 67% en province.

en % de la valeur vénale



● Province	
Zone B1 « Robien recentré »	14 070 000 €
● Ile-de-France hors Paris	
Zone A « Robien recentré »	8 760 000 €
TOTAL	22 830 000 €

en m²



● Province	
Zone B1 « Robien recentré »	4 615
● Ile-de-France hors Paris	
Zone A « Robien recentré »	2 234
TOTAL	6 849



LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

L'emploi des fonds En euros

	Total au 31/12/2014	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
Fonds collectés	24 769 000		24 769 000
+ Plus ou moins-values 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

Valeurs significatives du patrimoine

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné pour quatre ans par l'Assemblée générale du 2 juin 2015, 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 (actualisations ou expertises quinquennales), 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).

Coût historique des terrains et des constructions locatives	22 349 264		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	22 830 000		
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	119 267	119 267	119 267
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		22 830 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			24 405 000
- Commission de souscription théorique			2 604 347
TOTAL GLOBAL	22 468 531	22 949 267	27 128 614
NOMBRE DE PARTS	24 769	24 769	24 769
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	907,12	926,53	1 095,26

La valeur de reconstitution par part à 1 095,26 € est supérieure de 9,5% au prix de souscription de l'augmentation de capital initiale qui était fixé à 1 000 €.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2015

	Prix de revient au 31/12/2015 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2015 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2015 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2014 en euros	Variation hors droits 2015/2014 en %
Ile-de-France (hors Paris)	8 366 140	8 760 000	4,71	9 365 000	8 595 000	1,92
Province	13 983 124	14 070 000	0,62	15 040 000	14 210 000	- 0,99
TOTAUX	22 349 264	22 830 000	2,15	24 405 000	22 805 000	0,11

Au 31 décembre 2015, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 2% et 9% à leur prix de revient.

Le patrimoine a globalement bien résisté à la consolidation observée au niveau national. Les expertises font ressortir

une valorisation hors droits de 22 830 000 €, en légère progression de 0,11% par rapport à l'exercice 2014.

Depuis la fin de l'année 2009, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, la progression de la valorisation hors droits est proche de 8%.

La gestion immobilière

En 2015, une baisse généralisée des loyers s'installe dans le paysage immobilier hexagonal. Tendence également nationale, le taux de rotation des locataires s'accroît. Ainsi, pour ATOUT PIERRE HABITATION 2, il est en augmentation sensible par rapport à 2014, et s'établit à 34%. Si 32 congés ont été réceptionnés durant l'année 2015, 23 logements ont été reloués. Au 31 décembre, 17 appartements restent à louer. Par ailleurs, deux appartements sur le site d'Arcueil (94) ne sont pas louables, dans l'attente du dénouement de procédures judiciaires dans le cadre de déclarations dommage-ouvrage.

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué durant l'année 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.

Fait marquant de l'année, la mobilité des locataires s'est nettement accentuée en France. Près d'un locataire sur trois a déménagé durant l'année, soit un bond de 10% sur un an, note l'observatoire « Clameur ». Les raisons sont multiples : l'amélioration du moral des Français, une démographie dynamique et une reprise économique qui se dessine.

Le phénomène a impacté la plupart des régions de l'Hexagone. Seule exception, l'Ile-de-France (- 0,3%), qui souffre d'un déficit de logements locatifs n'incitant guère les locataires à déménager.

Parallèlement, les bailleurs ont consenti des diminutions de loyers pour sécuriser la location de leurs biens et

limiter le risque d'impayés. Ainsi, les loyers ont baissé notablement de 1,1% de janvier à décembre 2015, après des hausses annuelles atteignant 4% de 1998 à 2006. Les loyers de marché continuent de s'effriter depuis plusieurs années, ce qui n'avait pas été observé depuis 1998. Cette baisse de loyers s'explique avant tout par la crise économique, et la progression du chômage qui a dégradé le pouvoir d'achat de nombreux candidats à la location.

Ce sont surtout les petites surfaces qui ont été les plus touchées. Les studios ont ainsi vu leur loyer baisser de 2,7% et les deux pièces de 1,3% depuis le début de l'année.

Ce mouvement a impacté une grande partie du territoire. Selon Clameur, dans 85% des villes comptant plus de 148 000 habitants, les loyers ont accusé une baisse en 2015, comme par exemple à Marseille (- 5,2%) ou Lyon (- 3,6%).

Cette baisse généralisée des loyers qui semble s'installer dans le paysage immobilier n'est pas sans conséquence sur l'état du parc locatif. Faute de pouvoir augmenter les loyers, les bailleurs ne sont pas enclins à rénover leur logement. Pour preuve : seuls 16% des logements ont fait l'objet de travaux d'amélioration et d'entretien en 2015, un chiffre en baisse perpétuelle depuis les années 2008-2009 où plus d'un logement loué sur trois avait été rénové à l'époque. Le parc locatif continuera donc à se dégrader augmentant ainsi la vacance locative, les locataires étant de plus en plus exigeants sur l'état du logement qui leur est proposé.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER ■

Dans ce contexte, la concurrence entre logements récents et anciens s'exacerbe, et la relocation des logements, tant commercialement qu'administrativement, est plus complexe. Les logements doivent ainsi systématiquement être remis sur le marché en bon état afin d'accélérer leur relocation.

Ainsi, durant l'année 2015, ce sont 61 917 € (2,50 € par part) qui ont été comptabilisés par ATOUT PIERRE HABITATION 2 pour la réfection de logements (dont 62% pour les sites d'Argenteuil et Clamart).

A l'instar de ce qui est observé au niveau national, le taux de rotation des locataires d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 augmente par rapport à l'exercice précédent : 34% contre 29%.

En revanche, la durée moyenne de vacance entre deux locataires reste stable, à un peu plus de quatre mois.

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine.

Au 31 décembre 2015, le taux d'occupation financier s'établit à 81,17%, en diminution par rapport au début de l'année (90,08%). Calculé sur l'ensemble de l'année 2015, ce taux s'établit à 86,4% contre 89,2% en 2014.

Le taux d'occupation physique quant à lui passe de 90,88% à 80,01% entre le début et la fin de l'exercice.

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est de 95,84% (99,16% en 2014).

Pour ce qui concerne les congés, 32 ont été réceptionnés sur l'exercice 2015, répartis sur tous les sites.

Parallèlement, 23 relocations ont été finalisées. Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont effectuées par des agents immobiliers locaux. Des actions commerciales (honoraires locataires offerts, honoraires incitatifs aux commercialisateurs, ...), et l'ouverture de mandats de recherche de locataires à de nouveaux agents sont opérées sur certains sites afin de dynamiser la demande. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par CILOGER.

Au 31 décembre 2015, le nombre d'appartements loués est de 77 sur 94, soit 82% du nombre de logements, contre 86 en début d'année. Sur 17 logements vacants (1 233 m²) que compte le patrimoine, la moitié est localisée sur les programmes de Lille (59) et Arcueil (94).

Les loyers facturés sur l'exercice 2015 s'établissent à 886 850 €, en contraction de 2,6% par rapport à l'exercice précédent.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2014 pour 40 834 €, augmente au 31 décembre 2015 en valeur nette de 5 677 € pour atteindre 46 511 €. Cette somme recouvre les impayés de onze locataires, en procédures judiciaires, provisionnés intégralement pour 37 989 €.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, CILOGER opte pour chaque nouveau dossier de locataire, sauf cas exceptionnels, au dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés ». 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 2015, 29 baux en cours, représentant 29% du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations versées s'élèvent à 9 731 €, soit 1,1% de l'ensemble des loyers facturés. Six dossiers ont été déclarés durant l'année (impayés, dégradations locatives ou préavis réduits) pour un montant total de 8 486 €, dont 3 458 € encore en cours de traitement à la clôture de l'exercice.

Une déclaration en dommage-ouvrage concernant le programme d'Arcueil (94) a été effectuée en 2010, consécutivement à des décollements de parquets et des infiltrations en toiture touchant des appartements qui sont la propriété d'ATOUT PIERRE HABITATION 2. La somme provisionnée dans les comptes de la SCPI au titre de ce préjudice est de 50 538 euros.

En août 2014, l'expert judiciaire a rendu son rapport, aux termes duquel il a déterminé les responsabilités des différentes parties prenantes à la construction de l'immeuble. ATOUT PIERRE HABITATION 2 a assigné en paiement les intervenants devant le tribunal.

Une audience de conclusion est prévue pour le premier trimestre 2016. Sur ce site, deux logements, non louables, ont été dans l'attente retirés de la location.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION ■

Affecté par les travaux de remise en état préalables aux relocations et une rotation accrue des locataires, le résultat s'établit à 485 570 €, soit 19,60 € par part, en contraction de 9%. En conséquence, un revenu brut de 20,40 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2015. Le report à nouveau (réserves), sollicité à hauteur de 0,80 € par part, représente un mois de distribution courante.

Le résultat de l'exercice s'établit à 485 570 €, en contraction de 9% par rapport à l'exercice précédent, impacté par les loyers orientés à la baisse, la mobilité accrue des locataires qui allonge les périodes de vacance, et les travaux de remise en état plus importants.

Ainsi, les loyers facturés ont régressé de 2%, et l'exercice a supporté des travaux de remises en état préalables aux relocations qui représentent 61 917 € soit 2,50 € par part.

En conséquence, pour l'exercice 2015, le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été abaissé à 1,75 € pour les trois premiers trimestres et 1,55 € pour le dernier trimestre, contre 1,90 € durant l'année 2014. Au total, le revenu distribué en 2015, s'élève à 20,40 €.

Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 19,60 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,80 € par part (3,9% du montant distribué).

Au 31 décembre 2015, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 36 908 €, soit 1,49 € par part. Il représente encore une réserve de 1 mois de distribution courante.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial pour un associé présent au 1^{er} janvier 2015, est de 2,04%.

La nature fiscale et les caractéristiques constitutives d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 ne permettent 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 2015, la déduction fiscale du dispositif « Robien recentré » est de 38 € par part à proratiser pour chaque associé en fonction de sa date de souscription.

L'évolution du prix de la part En euros

	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements (1)	Prix acquéreur moyen de l'année (2)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (3)	Taux de distribution sur prix de souscription en % (4)	Report à nouveau cumulé par part
2011	-	24,30	-	2,43%	2,43%	6,64
2012	-	24,90	-	-	2,49%	4,71
2013	-	24,00	628,40	3,82%	2,40%	3,55
2014	632,70	22,80	641,00	3,56%	2,28%	2,29
2015	641,00	20,40	662,66	3,08%	2,04%	1,49

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

(2) Moyenne des prix de parts acquéreurs (prix d'exécution majorés des droits et frais) constatés sur le marché secondaire organisé pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

(4) Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix de souscription de l'augmentation de capital (1 000 euros/part).



LE MARCHÉ DES PARTS ■

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 31/12/2011	Société fermée	24 769	22 292 100	24 769 000
Au 31/12/2012	Société fermée	24 769	22 292 100	24 769 000
Au 31/12/2013	Société fermée	24 769	22 292 100	24 769 000
Au 31/12/2014	Société fermée	24 769	22 292 100	24 769 000
Au 31/12/2015	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 En euros

Date de création : 3 juillet 2006 - Capital initial : 760 500 euros - Nominal de la part : 900,00 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 acquéreur au 31/12 (1)
2011	22 292 100	0	24 769	574	0	-
2012	22 292 100	0	24 769	576	0	-
2013	22 292 100	0	24 769	578	0	632,70
2014	22 292 100	0	24 769	577	0	641,00
2015	22 292 100	0	24 769	577	0	666,66

(1) Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession

L'activité du marché secondaire

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé a été ouvert en 2015 selon une fréquence trimestrielle. Durant les trois dernières confrontations de l'année, 30 parts ont été échangées pour un montant total de 19 880 €.

Il est rappelé que les associés doivent conserver leurs parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit à compter du 15 avril 2010, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Dans une SCPI « fiscale », le marché secondaire reste très étroit, et le prix d'exécution ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine. Il résulte plutôt de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs,

et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal « Robien recentré » consenti au premier acquéreur.

Seules les confrontations des mois de juin, septembre et décembre ont donné lieu à des échanges de parts.

Le prix d'exécution fixé lors de la confrontation de décembre s'établit à 603,86 € (soit un prix acheteur de 666,66 €), et enregistre une décote substantielle (- 35%) par rapport à la valeur de réalisation de la société.

Au 31 décembre 2015, 15 parts sont présentes sur le carnet d'ordres en attente de vente.

Par ailleurs, durant l'exercice, aucune part n'a été cédée de gré à gré, c'est-à-dire sans l'intervention de la société de gestion.

L'évolution des conditions de cessions 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
2011	100	0,40%	50	290
2012	0	0,00%	122	736
2013	120	0,48%	31	3 247
2014	16	0,06%	15	610
2015	30	0,12%	15	902

(1) Nombre de parts en attente de confrontation au 31 décembre



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

Etat du patrimoine au 31 décembre 2015 En euros

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	22 349 264	22 830 000	22 349 264	22 805 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
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	22 830 000	22 349 264	22 805 000
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	12 696	12 696	11 451	11 451
Créances				
Locataires et créances rattachées	58 233	58 233	64 375	64 375
Autres créances	946 723	946 723	803 658	803 658
Provisions pour dépréciation des créances	- 46 511	- 46 511	- 40 834	- 40 834
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	269 590	269 590	341 662	341 662
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 68 934	- 68 934	- 78 067	- 78 067
Dettes d'exploitation	- 1 052 530	- 1 052 530	- 963 261	- 963 261
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	119 267	119 267	138 985	138 985
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	22 468 531		22 488 249	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		22 949 267		22 943 985



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2015 En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2015	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
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				
Ecart 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	88 014	- 31 388	-	56 625
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	485 570	485 570
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 505 288	- 505 288
Résultat de l'exercice précédent	533 345	- 533 345	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 564 733	564 733	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	22 488 249	-	- 19 717	22 468 531

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2016



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE ■

LES COMPTES

Compte de résultat au 31 décembre 2015 En euros

Produits

	31/12/2015		31/12/2014	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Produits de l'activité immobilière		1 007 089		1 110 244
Produits de l'activité immobilière	999 630		1 033 914	
- Loyers	886 850		910 825	
- Charges facturées	112 780		123 089	
Produits des activités annexes	7 459		76 330	
Autres produits d'exploitation		8 069		16 516
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	8 069		16 515	
- 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		408		1 061
Produits exceptionnels		-		-
TOTAL DES PRODUITS		1 015 565		1 127 821
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		1 015 565		1 127 821

Charges

	31/12/2015		31/12/2014	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
Charges immobilières		366 886		429 827
- Charges ayant leur contrepartie en produits	112 780		123 089	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	61 917		108 526	
- Grosses réparations	-		-	
- Autres charges immobilières non récupérables	192 189		198 211	
Charges d'exploitation		163 109		164 649
- Rémunération de la société de gestion	120 972		127 228	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	23 749		26 103	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	13 746		3 700	
- Provisions pour grosses réparations	-		-	
- Provisions pour risques et charges	-		-	
Autres charges				
- Rémunération du Conseil de surveillance	4 643		5 000	
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	-		2 618	
Charges financières		-		-
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		529 995		594 476
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		485 570		533 345
TOTAL GÉNÉRAL		1 015 565		1 127 821



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.

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. Elle est calculée de la manière suivante :

En absence de couverture du bail par l'assurance « Garantie Loyers Impayés », on provisionne :

$$DP = (AL + AC) \times 100\%$$

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer

AC = arriéré de charges

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 ATOUP 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.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 1 716 euros sur l'exercice.

Engagements hors bilan : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 74 984 euros.

Evénements postérieurs à la clôture : néant.

Variation de l'actif immobilisé En euros

	Cumul brut au 31/12/2014	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2015
- 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

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Habitations	22 349 264	22 830 000	22 349 264	22 805 000
TOTAL	22 349 264	22 830 000	22 349 264	22 805 000
Immobilisations en cours				
- Habitations	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	22 349 264	22 830 000	22 349 264	22 805 000

Liste des immobilisations au 31 décembre 2015

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine à venir au terme statutaire.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

Adresses	Localisation et Zonage Robien (1)	Type (2)	Surface m ² habitables	Nombre de logements	Date d'acquisition	Date de livraison	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2015	Prix de revient 2014
Lille (59)										
10, rue Saint-Luc										
140, rue Saint-Druon	PR - B1	Ap	893	13	19/07/2007	09/10/2009	2 731 000	44 129	2 775 129	2 775 129
Villeurbanne (69)										
135, route de Genas	PR - B1	Ap	951	13	17/12/2007	02/07/2009	2 862 000	31 657	2 893 657	2 893 657
Marseille (13)										
223, avenue des Caillols	PR - B1	Ap	871	13	06/06/2008	27/02/2009	3 140 060		3 140 060	3 140 060
Arcueil (94)										
88, avenue de la Convention	IDF - A	Ap	693	9	17/07/2008	10/06/2009	2 900 000		2 900 000	2 900 000
Clamart (92)										
7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	Ap	719	10	30/10/2008	02/06/2009	2 902 392		2 902 392	2 902 392
Villeurbanne (69)										
21, boulevard Honoré de Balzac	PR - B1	Ap	776	10	25/11/2008	28/05/2009	2 323 140		2 323 140	2 323 140
Floirac (33)										
1/23, allée des Grives	PR - B1	M	1 124	14	10/12/2008	30/06/2009	2 850 000	1 139	2 851 139	2 851 139
Argenteuil (95)										
5/7, rue de Seine	IDF - A	Ap	508	7	15/12/2008	24/02/2009	1 626 979	3 349	1 630 328	1 630 328
Torcy (77)										
1/3, allée Gaston Deferre	IDF - A	Ap	314	5	22/12/2008	05/06/2009	933 420		933 420	933 420
TOTAL			6 849	94			22 268 991	80 273	22 349 264	22 349 264

(1) P : Paris - IDF : Ile-de-France hors Paris - PR : Province - A - B1 : Zones Robien recentré

(2) Ap : Appartements - M : Maisons



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ■

Détail des créances En euros

	Exercice 31/12/2015	Exercice 31/12/2014
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	12 696	11 451
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	58 233	64 375
- Créances fiscales	-	-
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics - ADB	873 834	749 189
- Autres créances	72 889	54 469
TOTAL GÉNÉRAL	1 017 652	879 484

Détail des dettes En euros

	Exercice 31/12/2015	Exercice 31/12/2014
Dettes		
- Dettes financières	68 934	78 067
- Dettes fournisseurs	531 280	490 885
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	355 771	316 120
- Dettes aux associés	165 025	156 256
- Dettes fiscales	453	-
- Autres dettes diverses	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	1 121 464	1 041 328

Variation des provisions En euros

	Cumul brut au 31/12/2014	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2015
- Dépréciation des créances	40 834	13 746	8 069	-	46 511
- Grosses réparations	-	-	-	-	-
- Autres risques et charges	-	-	-	-	-

Ventilation charges immobilières non récupérables En euros

	2015	2014
- Impôts et taxes non récupérables	89 630	88 914
- Solde de charges de redditions (1)	12 362	14 921
- Charges sur locaux vacants	19 374	17 400
- Charges non récupérables	70 822	76 976
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	192 189	198 211

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 7 459 euros pour l'année 2015.

Ventilation charges immobilières récupérables En euros

	2015	2014
- Impôts et taxes diverses	19 298	19 178
- Charges immobilières refacturables	94 199	101 651
- Autres charges refacturables	- 716	2 260
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	112 780	123 089

Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation En euros

	2015	2014
- Honoraires Commissaires aux comptes	10 200	10 562
- Honoraires Experts immobiliers	9 000	7 697
- Autres honoraires	-	-
- Cotisation AMF	1 500	1 500
- Autres frais	3 049	6 345
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	23 749	26 103



LES AUTRES INFORMATIONS ■

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices En euros

	2011		2012		2013		2014		2015	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
Produits										
- Recettes locatives brutes	38,30	98,53%	38,49	98,25%	39,12	99,88%	39,85	99,89%	36,11	99,95%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,19	0,49%	0,14	0,37%	0,05	0,12%	0,04	0,11%	0,02	0,05%
- Produits divers	0,38	0,98%	0,54	1,39%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL DES PRODUITS	38,87	100,00%	39,17	100,00%	39,17	100,00%	39,90	100,00%	36,12	100,00%
Charges										
- Commission de gestion	4,99	12,84%	5,03	12,84%	5,04	12,86%	5,14	12,87%	4,88	13,52%
- Autres frais de gestion	1,87	4,80%	2,47	6,31%	2,01	5,14%	1,36	3,41%	1,15	3,17%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	1,28	3,28%	1,03	2,62%	1,87	4,78%	4,38	10,98%	2,50	6,92%
- Charges locatives non récupérées	4,91	12,64%	7,51	19,17%	6,90	17,62%	8,00	20,06%	7,76	21,48%
Sous-total charges externes	13,04	33,56%	16,04	40,95%	15,82	40,40%	18,88	47,33%	16,29	45,09%
- Provisions nettes pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Autres provisions nettes	- 1,11	- 2,87%	0,16	0,41%	0,50	1,28%	- 0,52	- 1,30%	0,23	0,63%
Sous-total charges internes	- 1,11	- 2,87%	0,16	0,41%	0,50	1,28%	- 0,52	- 1,30%	0,23	0,63%
TOTAL DES CHARGES	11,93	30,69%	16,20	41,35%	16,33	41,68%	18,36	46,03%	16,52	45,73%
RÉSULTAT	26,94	69,31%	22,97	58,65%	22,84	58,32%	21,53	53,97%	19,60	54,27%
- Variation report à nouveau	2,64	6,80%	- 1,93	- 4,92%	- 1,16	- 2,95%	- 1,27	- 3,18%	- 0,80	- 2,20%
- Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux	24,30	62,51%	24,90	63,56%	24,00	61,27%	22,80	57,15%	20,40	56,47%
- Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux	24,26	62,41%	24,83	63,39%	23,97	61,20%	22,78	57,10%	20,40	56,47%



ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER ■

La gérance de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2 est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société CILOGER a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, CILOGER établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de CILOGER. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles (contrôles permanents, périodiques, gestion des risques et des conflits d'intérêts, lutte anti-blanchiment et déontologie).

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification globale des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements ponctuellement au Directoire et à chaque Conseil de surveillance de CILOGER.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

- **Le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto-contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, peut être pris en charge par une entité extérieure à la société, ou éventuellement par les actionnaires 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 neuvième rapport sur la gestion de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2.

Depuis le début de l'exercice 2015, 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.

• Evaluation du patrimoine

Soutenu par des taux d'intérêt très bas, et en dépit d'un contexte économique encore morose, le marché de l'immobilier résidentiel ancien a enregistré en 2015 un nombre de transactions en hausse de 15% par rapport à 2014 (de l'ordre de 800 000 ventes).

Toutefois, poursuivant leur mouvement des années précédentes, les prix ont continué de se contracter, de l'ordre de 2% en moyenne nationale.

Les expertises effectuées en fin d'année 2015 font ressortir une valorisation de nos immeubles à contre-courant de la tendance nationale, en légère progression de 0,11% par rapport à l'année 2014.

Leur valeur vénale (ou de revente) est ainsi globalement supérieure d'un peu plus de 2% à leur prix d'achat hors frais et droits et hors aménagements. C'est, selon nous, un bon indicateur, à l'approche du terme statutaire de notre SCPI fixé en 2018.

• Gestion Immobilière

Au 31 décembre, le nombre d'appartements loués est de 77 sur 94, soit 82% du nombre de logements, chiffre en diminution par rapport à l'exercice précédent (86).

Notre SCPI est de plus en plus confrontée à des mouvements de locataires : un tiers de nos locataires ont déménagé en cours d'année. Parallèlement, il est fréquent après la libération d'un appartement de baisser

le loyer pour retrouver un locataire. Ainsi, entre 2015 et 2014, le potentiel locatif a diminué de 2%. Ces phénomènes se retrouvent à l'échelon national, et ne sont pas propres à nos immeubles.

Sur les 17 appartements vacants, 4 sont localisés à Lille (95) et 4 à Arcueil (94).

Sur ce dernier programme, une procédure de dommage-ouvrage, engagée en 2010, devrait arriver à sa conclusion en 2016.

Par ailleurs, toujours sur ce site, 2 logements ne sont pas louables à la clôture de l'exercice suite à des infiltrations d'humidité.

Votre conseil suit avec attention l'évolution de la situation locative et des travaux sur les différents sites concernés par la vacance, et les actions menées par la société de gestion pour y remédier.

Les loyers facturés en 2015 au titre des locations s'établissent à 886 850 euros, en diminution de 2,6% (- 23 975 €).

Cependant, élément un peu plus positif pour notre SCPI, la durée moyenne de vacance entre deux locataires reste stable à 4 mois.

Parmi les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014, le plafonnement des honoraires de locations, applicable à compter du 15 septembre 2014, n'a pas eu d'incidence sur les charges payées par la SCPI.

Toutefois, la durée de préavis dans certaines zones réduite à un mois lors du départ d'un locataire et le modèle type de contrat de location ont complexifié le travail de gestion immobilière ou eu une incidence sur les locations et les charges.

Par ailleurs, le recours à un système d'assurance de « loyers impayés » a été poursuivi durant l'exercice. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 29 dossiers locataires représentant près de 30% du potentiel locatif de notre SCPI.





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ■

• Résultat de l'exercice

Pour son neuvième exercice social, la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2 dégage un résultat de 485 570 euros, ce qui représente 19,60 euros par part, en baisse de 9% par rapport à 2014.

Cette diminution trouve essentiellement son origine dans un marché locatif affaibli, qui amène à réviser certains loyers à la baisse, ainsi que dans des travaux de remise en état des appartements qui représentent 2,50 euros par part. Dans le contexte locatif actuel, il est en effet indispensable de présenter des logements en bon état afin d'accélérer ou de favoriser leur relocation.

Ainsi, au total, le revenu distribué en 2015 se réduit de 10% et s'établit à 20,40 euros par part (22,80 euros en 2014). Un prélèvement sur les réserves a donc été effectué à hauteur de 0,80 euro par part. Ces réserves, qui ont pour vocation de lisser les distributions, représentent près de 1 mois de distribution à la fin de l'année.

Au 31 décembre 2015, le report à nouveau (réserves) s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 36 908 euros.

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 recentré », indépendante des revenus distribués par la SCPI, est de 38 euros par part pour l'année 2015, à proratiser en fonction de la date de souscription.

Pour les premiers associés ayant acheté des parts, en septembre 2006, la déduction d'impôt 2015 est de 38 euros par part à proratiser sur les neufs premiers mois de l'année. Pour les derniers associés ayant acheté des parts, en juillet 2007, la déduction d'impôt est de 38 euros par part pour l'année 2015.

Rappelons que tous les logements ont été loués au moins une fois depuis le 15 avril 2010. Les associés, pour éviter un redressement fiscal, doivent donc garder leurs parts jusqu'au 15 avril 2019.

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 une fois ce délai fiscal respecté.

• Marché secondaire

Durant l'année, seulement 30 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé.

Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

Ainsi, le dernier prix de vente d'une part fixé en décembre 2015 sur ce marché s'établit à 603,86 euros, largement inférieur à la valeur de réalisation qui est de 926,53 euros par part (- 35%).

• Renouvellement du Conseil de surveillance

Lors de l'assemblée générale annuelle, vous devrez pour la deuxième fois renouveler en totalité le Conseil de surveillance de votre SCPI. Un appel à candidatures a donc été réalisé par la société de gestion dans le bulletin trimestriel du premier trimestre 2016.

Seront élus au Conseil de surveillance les huit associés candidats qui obtiendront le plus grand nombre de voix.

A noter qu'en conformité avec l'évolution du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la durée du mandat des membres de votre conseil a été diminuée à 3 ans, contre 6 ans auparavant.

Nous attirons votre attention sur le fait que lors du vote relatif à la nomination du Conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents ou ayant voté par correspondance. Il n'est donc pas possible, pour cette décision, de donner pouvoir.

Pour terminer, au terme de ces six années de Conseil de surveillance, nous vous remercions de la confiance que vous nous avez accordée.

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 remercions la société de gestion et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges constructives fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.

Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées.

Pour le Conseil de surveillance
Le Président du Conseil de surveillance
Jean-Luc BRONSART



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

Le Rapport sur les comptes annuels

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 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SCPI ATOUP 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. Les valeurs vénables des immeubles, titres, parts et action détenus, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant désigné par votre assemblée générale du 2 juin 2015. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - 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 et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et action détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

II - Justification de nos 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.

III - 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 le rapport annuel et dans les documents adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 2 mai 2016

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice BRICKER



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ■

Le Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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 avisées 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, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé et soumise aux dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Par ailleurs, 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.

Avec la société de gestion CILOGER

Aux termes de l'article 17 des statuts de la SCPI, la SCPI verse à la société de gestion les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription, fixée à 8% hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux.
Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2015.
- Une commission de gestion, fixée à 10% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour l'administration et la gestion du patrimoine.
Au titre de l'exercice 2015 cette commission s'élève à 120 972 €.

Neuilly-sur-Seine, le 2 mai 2016

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice BRICKER



LES RÉOLUTIONS ■

Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 8 juin 2016

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 2015 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.214-106 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 2015 à :

- valeur comptable : 22 468 531 euros, soit 907,12 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 22 949 267 euros, soit 926,53 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 27 128 614 euros, soit 1 095,26 euros pour une part.

Quatrième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 485 570,12 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 56 625,45 euros, forme un revenu distribuable de 542 195,57 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 505 287,60 euros,
- au report à nouveau, une somme de 36 907,97 euros.

Cinquième résolution

Le mandat des membres du Conseil de surveillance venant à expiration, l'Assemblée générale décide que seront élus au Conseil de surveillance les huit associés candidats ayant recueilli le plus grand nombre de voix. Conformément aux dispositions légales et statutaires, les fonctions des membres du Conseil de surveillance ainsi désignés prendront fin lors de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Sixième 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 HABITATION 2

Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 22 292 100 euros

Siège social :
43/47, avenue de la Grande Armée
75116 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
06-16 en date du 01/08/2006

CILOGER



Société de gestion de portefeuille

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Siège social et bureaux :
43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS - Tél. : 01 56 88 91 92
www.ciloger.fr

