



Au 31/12/2009

573 associés
24 769 parts

Valeur de réalisation 2008 :
22 752 896 €

Amortissement annuel 2009
"Robien recentré" :
57 € / part

94 logements

Patrimoine
(en % valeur vénale)



Société de gestion
CILOGER

Pour tous renseignements :
M. Didier DEGRAEVE - CILOGER
147 boulevard Haussmann – 75008 PARIS
Tél : 01 56 88 91 92 – Fax : 01 56 88 92 22
www.ciloger.fr

CILOGER a reçu l'agrément de l'Autorité des marchés financiers
n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.
La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place
par CILOGER est consultable sur son site internet.

Mesdames, Messieurs,

Après un début d'année 2009 morose, marqué par 30% de contraction du volume des ventes en six mois, le marché du logement ancien a fait preuve d'un peu plus de vigueur au cours du printemps. Si une reprise est structurellement habituelle à cette période de l'année, la baisse des prix de près de 8% sur un an à la fin du premier trimestre 2009 et la baisse continue des taux d'intérêt (le taux fixe moyen des prêts immobiliers s'établit à 3,8% en décembre) ont constitué des facteurs favorables. Au terme de légères hausses et baisses alternées au cours des mois d'été, les prix se sont dans l'ensemble stabilisés au cours du troisième trimestre 2009 (- 7,8% sur un an).

Au total, le mouvement de stabilisation des prix devrait se poursuivre, et l'année 2009 devrait finir pour l'ensemble du marché sur une baisse de 5% à 7% en moyenne annuelle par rapport à 2008.

Il existe cependant une multitude de micromarchés évoluant différemment les uns des autres, les petites surfaces situées dans le centre des grandes villes restant les plus résistantes.

Ainsi, les notaires parisiens constatent à la fin du troisième trimestre des hausses de 1,8% sur un an des logements anciens vendus et de 1,4% sur les prix pour le troisième trimestre.

Dans ce contexte, le patrimoine de votre SCPI se comporte un peu mieux que la consolidation observée ou prévue au niveau national : les expertises de la fin de l'année 2009 font globalement ressortir une valorisation en recul limité de 4,8 % par rapport aux prix d'achat hors droits.

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

Sur le plan locatif, une baisse des loyers de marché de 0,8% est observée dans l'Hexagone, contre des progressions de + 2,1% en 2008 et + 2,7% en 2007. A l'exception des studios, pour lesquels les loyers restent stables, le recul concerne tous les types de logements.

Les deux derniers appartements faisant partie du programme "Le Clos Saint-Luc" à Lille ont été réceptionnés au début du mois d'octobre, achevant la livraison de l'intégralité du patrimoine.

Conformément aux prévisions, 2010 sera donc la première année complète d'exploitation des 94 logements acquis par la SCPI.

Tous les logements ont fait l'objet de mandats de recherche de locataires en amont de leur livraison. Ce dispositif d'anticipation a permis de finaliser des signatures au plus près des dates de livraison : 84 baux, y compris ceux à effet sur le premier trimestre 2010, sont ainsi signés à la fin du trimestre.

Trois congés étaient déjà notifiés pour une prise d'effet au quatrième trimestre. Les trois appartements concernés ont été immédiatement reloués sans période de vacance.

Les décrets d'application du dispositif d'assurance "loyers impayés", dite Garantie des Risques Locatifs, évoqué dans le précédent bulletin trimestriel, ont été signés en fin d'année. La SCPI, considérée comme un bailleur personne morale, ne pouvant plus demander de cautionnement aux locataires, CILOGER étudiera la possibilité de souscrire à cette garantie, la situation des locataires étant en effet devenue fragile et les impayés s'étant d'une manière générale accrus ces dernières années.

Au 31 décembre, le taux d'occupation financier s'établit à 87,56%. Le revenu brut du quatrième trimestre reste inchangé, à 4,20 € par part, un prélèvement sur le report à nouveau (réserves) ayant été effectué pour tenir compte de la progressivité de la perception de loyers. Il sera augmenté graduellement au cours du prochain exercice.

Enfin, lors de la prochaine assemblée générale de juin 2010, votre SCPI procédera pour la première fois au renouvellement de son conseil de surveillance. Vous trouverez les modalités de candidature au verso du présent bulletin (rubrique « Vie sociale »).

A l'aube de cette nouvelle décennie, permettez moi de vous adresser au nom de CILOGER, tous nos vœux de bonheur, santé et prospérité pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Laurent FLÉCHET
Président du Directoire - CILOGER



Evolution du patrimoine

Acquisitions - Cessions :

- Néant

Livraisons

- Lille (59 -Nord) : 2 appartements livrés le 9 octobre

Occupation

- Taux d'occupation physique : 87,07%
- Taux d'occupation financier : 87,56%

Ces taux, calculés au dernier jour du trimestre, doivent être relativisés en période de livraison du patrimoine durant laquelle les logements sont mis en location progressivement.

Revenus distribués

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux	Acompte après PLF*
1 ^{er} trimestre 2009	16/04/2009	4,20 €	4,10 €	3,94 €
2 ^e trimestre 2009	15/07/2009	4,20 €	4,18 €	4,16 €
3 ^e trimestre 2009	15/10/2009	4,20 €	4,19 €	4,18 €
4^e trimestre 2009	15/01/2010	4,20 €	4,20 €	4,20 €

* PLF : prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte (selon l'option au prélèvement libératoire) par le nombre de parts détenues. Compte tenu du faible montant des produits financiers et des arrondis en découlant, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-dessus.

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

Il faut par ailleurs noter que le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus fonciers versés. Pour l'année 2009, un associé bénéficie donc de la déduction fiscale "Robien recentré" qui est de 57 € par part.

Vie sociale

L'assemblée générale de juin 2010 d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 devra, pour la première fois, renouveler en totalité les huit membres du Conseil de surveillance de votre SCPI. Les attributions, missions et organisation de ce conseil qui vous représente sont explicitées à l'article 18 des statuts d'ATOUT PIERRE HABITATION 2. Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir par courrier à CILOGER avant le 26 avril 2010, et comporter vos nom, prénom, date de naissance, activités professionnelles au cours des cinq dernières années et le nombre de parts détenues.

Fiscalité

Prélèvements à la source sur les placements de trésorerie

- si vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire sur les revenus financiers réalisés par votre SCPI : 30,10% (18% d'impôt + 12,10% de prélèvements sociaux). Vous disposez de la faculté de modifier votre choix en nous adressant votre demande par courrier avant le 31 mars de chaque année. Le choix retenu pour l'année ne peut être modifié en cours d'exercice.
- si vous n'avez pas opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire : CILOGER procède à la retenue à la source des prélèvements sociaux (12,10%). Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

Déclaration des revenus 2009 et ISF

CILOGER vous adressera fin mars 2010 l'ensemble des éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale :

- imprimé fiscal unique en double exemplaire,
- attestation annuelle établie par Ciloger, en double exemplaire,
- annexe explicative.

Si vous êtes concerné par l'ISF et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes tenu de déposer une déclaration n° 2725 au plus tard le 15 juin 2010. En l'absence de prix d'exécution sur le marché secondaire, la valorisation à prendre en considération peut être la valeur de réalisation au 31/12/2009, qui vous sera communiquée dans le prochain bulletin trimestriel.

Marché des parts

Vous devez conserver vos parts pendant au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période sera en fait plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location la plus tardive des immeubles acquis par la SCPI.

Il est rappelé que la rupture par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'avantage fiscal inhérent à sa souscription, et entraîne de ce fait la réintégration des amortissements antérieurement déduits dans son revenu foncier de l'année de la rupture.

Votre investissement doit être effectué dans une optique de détention de long terme, et si possible conservé jusqu'au terme statutaire de la Société pour en obtenir le meilleur rendement. Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information.

Aucune transaction n'a eu lieu sur le marché secondaire organisé et aucune part n'a été échangée de gré à gré jusqu'au 31 décembre 2009.

CILOGER a classé l'ensemble des associés d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 en statut "client non professionnel".

