



Au 30/06/2009

573 associés
24 769 parts

Valeur de réalisation 2008 :
22 752 986 €

Amortissement annuel
"Robien recentré" :
57 € / part

94 logements dont 68 livrés

Patrimoine

(en % prix d'achat)

Ile-de-France
zone A
38%



Province
zone B1
62%

Société de gestion

CILOGER



Mesdames, Messieurs,

La combinaison de la baisse graduelle des taux d'intérêt, qui sont revenus en moyenne à 4,15%, et des mesures du plan de relance gouvernemental (dispositif locatif "Scellier", doublement du prêt à taux zéro) a favorisé le retour sur le marché des ménages en quête d'une première acquisition de logement et des investisseurs particuliers.

L'immobilier neuf a ainsi retrouvé des couleurs au premier trimestre, avec des ventes multipliées par 2 (30 000 unités) par rapport au quatrième trimestre 2008 et un taux de désistement diminué de moitié (14%) par rapport au mois de décembre.

Cependant, les mises en chantier de logements neufs sont estimées à 320 000 en 2009, contre 369 000 en 2008 et 437 000 en 2007. Il est ainsi trop tôt pour parler de reprise, les difficultés économiques et la remontée du chômage pouvant fragiliser et contrarier cette dynamique.

Selon les Notaires de France, le marché du logement ancien devrait quant à lui avoisiner 500 000 transactions en 2009 contre 670 000 en 2008, soit une baisse de 18%. Cette contraction a des conséquences sur les prix, qui sur un an (juillet 2008 à juin 2009) diminuent de 7,3%.

Même si aucune baisse n'est encore envisagée sur le marché de la location résidentielle, la progression du chômage rend improbable une progression des valeurs locatives en 2009.

Cinq programmes ont été réceptionnés en fin de trimestre, portant à 68 sur 94 le nombre de logements livrés, soit 72,34% du patrimoine acquis. Les deux derniers programmes - "Couleur Monchat" à Villeurbanne et "Le Clos Saint-Luc" à Lille - seront réceptionnés au cours du troisième trimestre.

Tous les logements, qu'ils aient été livrés ou non, ont fait l'objet de mandats de recherche de locataires. Ce dispositif d'anticipation a permis de finaliser des signatures au plus près des dates de livraison : 31 appartements sont loués à la fin du trimestre.

Conformément à ce qui avait été annoncé dans les bulletins précédents, la SCPI a commencé à percevoir des loyers au cours du trimestre et a donc pu mettre en distribution les premiers revenus fonciers. La perception de loyers étant progressive, un prélèvement sur le report à nouveau (réserves) a été effectué. La SCPI n'a en effet pas distribué l'intégralité du résultat réalisé les exercices précédents afin de lisser les revenus versés au cours de 2009 ; les produits financiers réalisés déclinant au fur et à mesure de l'avancement des constructions et du décaissement de la trésorerie.

Enfin, les équipes de CILOGER vous remercient pour votre participation au vote organisé dans le cadre de l'assemblée générale ordinaire du mois de juin, et pour l'expression de votre confiance dans la société de gestion de votre SCPI.

Laurent FLÉCHET

Président du Directoire - 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



Evolution du patrimoine

Livraisons :

- Villeurbanne (Rhône) : 10 appartements livrés le 28 mai.
- Clamart (Hauts-de-Seine) : 10 appartements livrés le 2 juin.
- Torcy (Seine-et-Marne) : 5 appartements livrés le 5 juin.
- Arcueil (Val-de-Marne) : 9 appartements livrés le 10 juin.
- Floirac (Gironde) : 14 maisons livrées le 30 juin.

Occupation :

- Taux d'occupation physique : 33,65%
- Taux d'occupation financier : 32,16%

Ces taux, calculés au dernier jour du trimestre, doivent être relativisés en fonction des dates de livraison des 48 logements mentionnées ci-contre.

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 € |

* 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.

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, inférieurs à 1%. Ainsi, le prélèvement libératoire forfaitaire et les prélèvements sociaux sont calculés au deuxième trimestre 2009 sur un montant de produits financiers fiscalement imposable de 0,14 € 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 ordinaire de votre SCPI s'est tenue le mardi 16 juin 2009 avec un quorum de 39,66% et a approuvé les cinq résolutions avec une large majorité variant de 90,09% à 91,63%. Vous pouvez en retrouver le texte intégral en page 16 du rapport annuel.

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 : CIOGER 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.

Modalités de la déduction d'impôt

Chaque associé a la faculté de pratiquer un amortissement, dont l'assiette est égale à 95% du montant de sa souscription, dès lors qu'il exerce une option irrévocable (dispositif "Robien recentré").

L'amortissement (6% les 7 premières années et 4% les 2 années suivantes) vient en diminution de la quote-part de revenu lui revenant et soumise à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Le point de départ de la période d'amortissement est fixé au premier jour du mois qui suit celui de la souscription.

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 pourra être 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 organisée et aucune part n'a été échangée de gré à gré jusqu'au 30 juin 2009. CIOGER a classé l'ensemble des associés d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 en statut "client non professionnel".