



Au 30/09/2009

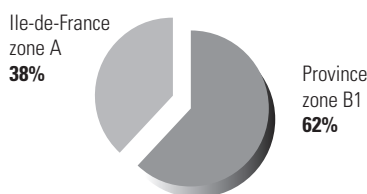
**573 associés
24 769 parts**

**Valeur de réalisation 2008 :
22 752 896 €**

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

94 logements dont 92 livrés

Patrimoine
(en % prix d'achat)



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,

Le nombre de transactions sur le logement ancien est estimé globalement en retrait de 30% sur l'année 2009. Les vendeurs sont encore restés majoritairement attentistes, renonçant ou reportant leur projet de vente, dans un contexte d'incertitude sur l'état réel du marché et d'inquiétude quant à la reprise économique.

Cependant, des reprises sont néanmoins observées dans les zones géographiques où les prix ont le plus consolidé, stimulées par la baisse des taux d'intérêt ; le taux fixe moyen des prêts immobiliers s'établit à 3,83% contre 5,04% un an plus tôt.

Ainsi, la baisse moyenne des prix au plan national semble se stabiliser : elle atteint 4,8% au troisième trimestre 2009 par rapport au trimestre correspondant de 2008, et sur un an glissant les prix enregistrent un recul de 7,8% (estimations FNAIM). Ce ralentissement de la baisse des prix est surtout constaté en Ile-de-France et dans le sud-ouest.

De fait, même si les professionnels semblent écarter l'idée d'une spirale baissière sur le long terme, les prix devraient continuer de baisser en 2009, mais de manière contrastée. Les notaires anticipent ainsi par exemple une baisse moyenne de l'ordre de 8% à Paris, de 9% en petite couronne et de 12% en grande couronne.

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 à la même époque. A l'exception des studios, pour lesquels les loyers restent stables, le recul concerne tous les types de logements.

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.

Deux programmes ont été réceptionnés durant le trimestre, portant à 92 le nombre de logements livrés sur 94 acquis ; deux derniers appartements faisant partie du programme "Le Clos Saint-Luc" à Lille seront réceptionnés au début du mois d'octobre. Conformément aux prévisions, 2010 sera donc la première année complète d'exploitation de l'intégralité du patrimoine acquis.

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 : 80 baux, y compris ceux à effet sur le quatrième trimestre, sont ainsi signés à la fin du trimestre.

Cependant, dans un contexte de détérioration du marché du travail, les candidats à une nouvelle location diffèrent leurs projets de mobilité résidentielle et le taux de rotation des locataires en place s'accélère sensiblement. Ainsi, trois congés à effet sur le prochain trimestre ont été délivrés sur le patrimoine de votre SCPI.

Par ailleurs, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, publiée au Journal officiel du 27 mars 2009, a modifié les rapports locatifs entre bailleurs et locataires sur différents points, et notamment le cautionnement. La SCPI, considérée comme un bailleur personne morale, ne peut plus demander de cautionnement aux locataires, ce qui de fait entraîne un allongement des délais d'études de solvabilité des locataires potentiels. Cette nouvelle loi prévoit que les bailleurs pourront souscrire une assurance "loyers impayés" dite Garantie des Risques Locatifs. Même si CILOGER reste très vigilant sur la solvabilité des candidats, cette éventualité sera étudiée dès la parution de tous les décrets d'application, la situation des locataires étant en effet devenue très fragile et les impayés s'étant d'une manière générale accrue ces dernières années.

Le revenu du troisième 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. L'objectif de distribution de 16,80 € par part est par ailleurs maintenu.

Laurent FLÉCHET
Président du Directoire - CILOGER



Evolution du patrimoine

Livraisons

- Villeurbanne (69 - Rhône) : 13 appartements livrés le 2 juillet
- Lille (59 - Nord) : 7 appartements livrés le 28 juillet
- Lille (59 - Nord) : 4 appartements livrés le 29 septembre

Occupation

- Taux d'occupation physique : 79,50%
- Taux d'occupation financier : 79,93%

Ces taux, calculés au dernier jour du 3^e trimestre, doivent être relativisés en fonction des dates de livraison des 24 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 €
3^e trimestre 2009	15/10/2009	4,20 €	4,19 €	4,18 €

* 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 0,4%. Ainsi, le prélèvement libératoire forfaitaire et les prélèvements sociaux sont calculés au troisième trimestre 2009 sur un montant de produits financiers fiscalement imposable de 0,05 € 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.

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.

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

