

### Faits marquants

#### ■ Le marché du logement neuf

En 2008 la croissance a connu un très net ralentissement, dû à l'impact de la crise économique et financière. Le volume des ventes de logements neufs s'est établi en baisse de 38% par rapport à 2007, le prix moyen au m<sup>2</sup> restant en moyenne stable. Pourtant, l'activité des bulles de vente au premier trimestre 2009 a surpris l'ensemble des professionnels. Les effets du plan de relance gouvernemental, avec notamment l'acquisition massive de logements sociaux par la Caisse des Dépôts et les mesures fiscales pour les investisseurs (dispositif "Scellier"), sont à l'origine de cette tendance. Les ventes du 1<sup>er</sup> trimestre 2009 ont ainsi été multipliées par 2 par rapport au quatrième trimestre 2008 et le taux de désistement a diminué de moitié par rapport au mois de décembre.

#### ■ Constitution du patrimoine

La totalité des fonds de votre SCPI a été engagée, soit 22,24 M€ sur neuf sites qui totalisent 94 logements (44 en zone A et 50 en zone B1).

#### ■ Trésorerie de la SCPI

La trésorerie disponible est, de manière pérenne, entièrement placée en certificats de dépôts émis par de grandes banques françaises, sécurisés et sans aucune incidence fiscale sur les seuils

#### ■ Assemblée générale ordinaire

La date de l'assemblée générale ordinaire annuelle de votre SCPI a été fixée au mardi 16 juin 2009 à 14h30 à Paris (75008) - 147, boulevard Haussmann. L'ordre du jour de l'assemblée portera notamment sur l'examen et l'approbation des comptes de l'année 2008.

Dans l'hypothèse où vous ne pourriez personnellement assister à cette assemblée, Ciloger vous engage à voter nombreux au moyen du formulaire unique de vote par procuration ou par correspondance que vous trouverez joint à la convocation qui vous sera adressée mi-mai.

#### ■ Le marché national des SCPI en 2008

Les SCPI sont confrontées aux perturbations économiques, mais leur nature même (immobilier non coté) a atténué leur exposition à la crise financière. Bien que leur collecte nette 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

Cependant, le nombre de permis de construire continue de reculer : entre décembre 2008 et février 2009, 100 119 permis ont été délivrés contre plus de 117 500 sur la même période un an auparavant (- 17,5%). A peine plus de 27 000 logements ordinaires sortent actuellement de terre par mois alors que la cadence de l'été 2007, point haut du dernier cycle immobilier, était de 35 000 unités.

Le marché de la location résidentielle bénéficie de la demande de certains accédants qui, n'obtenant pas de crédits se reportent sur les biens à louer. Aucune baisse n'est envisagée sur ce marché pour le moment. En revanche si les effets de la crise n'atteignent pas encore le marché locatif, la progression du chômage rend improbable une progression des valeurs locatives en 2009.

La livraison des logements et leur ouverture à la location sont prévues de manière échelonnée sur le trimestre en cours.

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 1%.

Conformément à la loi, les associés possédant ensemble ou individuellement 348 parts ont la possibilité de déposer une demande d'inscription de projet de résolution à l'ordre du jour de l'Assemblée.

Cette demande doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception 25 jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur 1<sup>ère</sup> convocation. La société de gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de 5 jours à compter de cette réception.

diminué de 5% mais le rendement moyen, de l'ordre de 5,8%, est 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".

### Evolution de la capitalisation au 31 mars 2009

Nombre d'associés	Nombre de parts émises	Valeur totale des parts en euros
573	24 769	22 752 896 (1)

(1) Valeur de réalisation d'Atout Pierre Habitation au 1<sup>er</sup> janvier 2009

### Revenus

Période	Acompte payé en	Acompte par part en €	Acompte en € après prélèvements sociaux	Acompte en € après prélèvement libératoire
1 <sup>er</sup> trimestre 2009	avril 2009	4,20	4,10	3,94

Les revenus, encore uniquement à caractère financier pendant la phase de construction du patrimoine, ont été mis en distribution le 16/04/2009 pour un montant brut de 4,20 € par part.

Conformément à ce qui avait été annoncé dans les bulletins précédents, 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 devant décliner au fur et à mesure de l'avancement des constructions et du décaissement de la trésorerie.

L'associé est imposé, non pas sur le revenu qu'il perçoit effectivement (dividendes versés), mais sur sa part du résultat de la SCPI. Il y a donc une différence entre les revenus financiers encaissés par l'associé car mis en distribution, et les revenus

financiers imposés, calculés sur les produits financiers effectivement réalisés.

Ainsi, le prélèvement libératoire forfaitaire et les prélèvements sociaux sont calculés au premier trimestre 2009 sur un montant de produits financiers fiscalement imposable de 0,86 € par part. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers et pourra donc reverser aux associés des revenus fonciers, qu'après la livraison des immeubles acquis en l'état futur d'achèvement et leur location, soit en principe en juillet 2009, au titre du 2<sup>ème</sup> trimestre. 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.

## Actualité fiscale

### ■ Prélèvements sociaux à la source sur les placements de trésorerie

Les prélèvements sur les revenus financiers réalisés au 1<sup>er</sup> trimestre par votre SCPI sont les suivants :

- si vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire : 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%), uniquement sur les revenus financiers, lors de leur versement. Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux.

### ■ Déclaration des revenus 2008 et ISF

Ciloger vous a adressé fin mars les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI vous pouvez appeler notre ligne dédiée au 01.56.88.92.56 ou votre gestionnaire SCPI habituel. 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 15/06/2009. En l'absence de prix d'exécution sur le marché secondaire, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration peut être la valeur de réalisation au 31/12/2008, soit 918,60 € par part.

## Conditions de cession des parts

■ Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période sera 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.

Par ailleurs, 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 d'Atout Pierre Habitation 2. Aucune transaction n'a eu lieu sur le marché secondaire et aucune part n'a été échangée de gré à gré jusqu'au 31 mars 2009.

## 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") lors du dépôt de sa déclaration de revenus de l'année de sa souscription.

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 1<sup>er</sup> jour du mois qui suit celui de la souscription.

## Directive "Marchés d'Instruments Financiers" (MIF)

■ Ciloger a classé l'ensemble des associés d'Atout Pierre Habitation 2 en statut "client non professionnel".

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par Ciloger est consultable sur son site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr).