

## Faits marquants

### ■ Le marché du logement neuf

L'année 2007 restera une année de paradoxe : les ventes (127 420 logements) constituent un record absolu depuis 1980 mais elles se sont ralenties à partir du 2<sup>ème</sup> trimestre, du fait de la dégradation de l'environnement économique et financier, pour finalement être en hausse de 0,9% par rapport à 2006. Cette hausse est imputable aux appartements, les ventes de maison individuelles restant quasiment stables.

Pour autant, les professionnels, même s'ils tablent sur une poursuite du ralentissement, restent optimistes à moyen terme. C'est pourquoi la Fédération des Promoteurs Constructeurs prévoit pour 2008 un volume de ventes se situant dans une fourchette de 110 000 à 115 000 unités.

### ■ Constitution du patrimoine

La société de gestion poursuit l'étude de programmes immobiliers répondant au dispositif fiscal « Robien recentré ». Sont ainsi programmés :

- Arcueil (94 - zone A) : un immeuble autonome de neuf appartements, proche du centre ville, de ses commerces et des équipements publics.  
L'acte authentique devrait se signer à la mi-mai pour un montant de 2,9 M€. La livraison est prévue pour le 30 juin 2009.
- Floirac (33 - zone B1) : un ensemble de 14 maisons dans cette ville de la Communauté Urbaine de Bordeaux. Le programme se situe sur les hauteurs où les beaux lotissements et des forêts confèrent au quartier son aspect résidentiel.  
L'acte authentique devrait se signer à la mi-mai pour un montant de 2,8 M€. La livraison est prévue pour le deuxième trimestre 2009.

Par ailleurs, parmi les projets avancés en cours d'étude figure un ensemble de treize appartements situé à La Candolle qui est un des villages composant Marseille.



Programme immobilier à Arcueil



Programme immobilier à Floirac

### ■ Le marché national des SCPI en 2007

Les SCPI ont profité du dynamisme du marché de l'immobilier et ont montré qu'elles intéressent toujours les épargnants : la demande sur le marché primaire (augmentations de capital) à 1,38 Md€ est en progression de 25%, la plus grande partie des souscriptions (65%) allant vers les SCPI classiques diversifiées (bureaux, commerces).

Après une année 2006 marquée par les modifications apportées aux régimes fiscaux d'investissement locatif,

la collecte des SCPI fiscales s'est redressée en 2007 pour représenter 189 M€, soit 14% du total collecté au niveau national.

Si la majorité des souscriptions a été réalisée par les SCPI de type « Robien recentré », dont Atout Pierre Habitation 2 qui a représenté près de 10% de la collecte des SCPI fiscales, il convient de remarquer l'apparition de deux nouveaux dispositifs sous une forme SCPI : les régimes « Borloo » et « Girardin ».

### ■ Directive européenne « Marchés d'Instruments Financiers » (MIF)

Bien que leurs spécificités les écartent d'un grand nombre des dispositions de la Directive européenne du 30 avril 2004 relative aux marchés d'instruments financiers (MIF), qui vient d'être transposée en droit français, les interprétations récentes intègrent les parts de SCPI dans le champ d'application de ce texte.

Cette directive vise notamment à normaliser les relations commerciales entre les établissements qui fournissent des services d'investissement et leurs clients. Ces derniers doivent désormais être classés en trois catégories homogènes (non professionnels, professionnels, « contrepartie éligibles »).

Parmi les critères de répartition figure le degré de connaissance et d'expérience des produits et des marchés financiers.

Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés d'Atout Pierre Habitation 2 en statut « client non professionnel », lequel permet, d'une manière générale, aux souscripteurs de bénéficier de la procédure d'information la plus complète.

### ■ Assemblée générale

La date de la prochaine assemblée générale ordinaire de votre SCPI Atout Pierre Habitation 2 a été fixée au lundi 2 juin 2008 à 11h15 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 2007. 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.

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 première convocation.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception.

## Evolution de la capitalisation au 31 mars 2008

Nombre d'associés	Nombre de parts en euros	Valeur totale des parts
573	24 769	22 709 297 (1)

(1) Valeur de réalisation d'Atout Pierre Habitation 2 au 31 décembre 2007 (sous réserve d'approbation par l'assemblée générale).

## Revenus distribués

Période	Acompte payé en	Acompte par part en euros	Acompte en euros après prélèvement libératoire	Acompte en euros après prélèvements sociaux
1 <sup>er</sup> trimestre 2008	avril 2008	4,50	2,01	9,34

Pendant les phases de collecte et de constitution du patrimoine, les revenus de la SCPI sont constitués des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement. Durant cette période, les associés ne perçoivent par conséquent que des revenus financiers. 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.

Ceci explique le poids important du prélèvement libératoire forfaitaire dans le revenu distribué qui est calculé au premier trimestre 2008 sur un montant imposable fiscal de 8,58 euros par part.

Les résultats réalisés par la SCPI qui ne sont pas mis en distribution, sont portés en report à nouveau (réserves). Ces réserves restent la propriété des associés et ne seront pas soumises à l'impôt quand elles seront distribuées. Ainsi, depuis l'origine, la SCPI n'a pas distribué l'intégralité du résultat par part réalisé pour lisser les revenus versés au cours des années 2008 et 2009 ; les produits financiers réalisés devant décliner au fur et à mesure de l'avancement des constructions et du décaissement de la trésorerie.

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 au plus tôt à la mi-2009.

## Actualité fiscale

### ■ Déclaration des revenus 2007

Ciloger vous a adressé fin mars 2008 l'ensemble des éléments nécessaires à la déclaration des revenus d'Atout Pierre Habitation 2, perçus au titre de 2007 (n° 2044 spéciale et 2042) :

- imprimé fiscal unique en double exemplaire,
- engagement de conservation des parts (à compléter et retourner avec la déclaration de revenus 2007) pour tous les associés ayant souscrit après le 30 novembre 2006. Les associés ayant souscrit avant cette date ont renvoyé cet engagement avec leur déclaration de revenus 2006.
- attestation annuelle établie par Ciloger, en double exemplaire, dont l'un à joindre à votre déclaration
- annexe explicative.

Vous recevrez entre le 24 avril et le 15 mai 2008 votre déclaration papier préremplie, dont la date limite de dépôt est fixée au vendredi 30 mai 2008. Si vous choisissez de déclarer sur internet, la date limite de déclaration est reportée entre le 11 juin et le 24 juin en fonction de votre zone de vacances scolaires.

### ■ Déclaration ISF

Si vous êtes concerné par l'Impôt de Solidarité sur la Fortune et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes tenu de déposer une déclaration n° 2725 au plus tard le 15 juin 2008. En l'absence de prix d'exécution sur le marché secondaire, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être la valeur de réalisation au 31/12/2007, soit 916,84 euros par part.

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008, les prélèvements sur les revenus financiers versés par votre SCPI sont les suivants :

- si vous avez opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire : 29 % (18 % d'impôt + 11 % 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 pourra être modifié en cours d'exercice.
- si vous n'avez pas opté pour le prélèvement libératoire forfaitaire : Ciloger procédera à la retenue à la source des prélèvements sociaux (11 %), uniquement sur les revenus financiers, au moment de leur versement. Vous resterez imposé l'année suivante sur les revenus financiers, déduction faite des prélèvements sociaux

## Conditions de cession des parts

Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins neuf 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.

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 2008.

## 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 la souscription en numéraire, 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 sept premières années et 4 % les deux années suivantes) vient en diminution de la quote-part de revenu revenant à l'associé 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.