

### Faits marquants

#### ■ Le marché du logement neuf

Sur l'ensemble de la France, les ventes de logements neufs ont baissé de 28% sur un an au premier trimestre 2008. Ce recul concerne toutes les tailles d'appartements ou de maisons et touche pratiquement toutes les régions françaises. La fédération des promoteurs constructeurs table ainsi sur une baisse de 15% à 20% des ventes de logements neufs en 2008. Elle souligne cependant l'adaptation de l'offre des promoteurs à la conjoncture - les

permis de construire ont reculé de 16% et le stock d'inventures est très faible - qui devrait selon elle induire une relative stabilité des prix. Si le scénario envisagé est plutôt un contexte de ralentissement que de chute, le secteur restera marqué par l'évolution des conditions de crédit. Ciloger reste très attentif à l'évolution du marché afin de sélectionner les derniers logements qui constitueront le patrimoine de votre SCPI.

#### ■ Constitution du patrimoine

Après les deux acquisitions réalisées en 2007, à Lille (59) et Villeurbanne (69), trois opérations sont en cours :

##### Marseille (13 - zone A) : 225, avenue des Caillols

Le programme de 51 logements du « Parc de la Candolle » est situé à l'est de Marseille, à proximité immédiate du village de Saint-Julien, dans un paysage de collines et de végétation particulièrement préservé.

L'acte authentique, signé le 6 juin 2008, porte sur une sélection de 13 lots qui comprend 3 T2, 7 T3 et 3 T4 ainsi que 17 parkings. L'investissement ressort à 3,1M€ pour une livraison prévue le 30 mai 2009.



« Parc de la Candolle » - Marseille (13)

##### Arcueil (94 - zone A) : 88, avenue de la Convention

Ce programme, dénommé « Les promenades de la Bièvre », est situé en partie basse de la ville, à immédiate proximité du centre-ville d'Arcueil. Il s'agit d'un petit projet de 9 appartements (6 T3 et 3 T4) et 9 parkings dans un immeuble de deux étages.

L'investissement ressort à 2,9 M€ pour une livraison prévue le 30 juin 2009. Après le contrat de réservation signé le 18 février 2008, l'acte authentique devrait se signer courant juillet 2008.

##### Floirac (33 - zone B1) : 71, chemin des Plateaux

Ce programme de 21 maisons et 16 appartements est situé dans le quartier résidentiel de Floirac (17 000 habitants), sur la rive droite de la Garonne à 10 minutes du centre ville de Bordeaux.

Un contrat de réservation a été signé le 3 avril 2008 sur une sélection de 8 maisons de 4 pièces (86 m<sup>2</sup>) et 6 maisons de 3 pièces (70 m<sup>2</sup>) avec jardins privatifs (10 maisons bénéficient d'un jardin exposé au Sud). L'investissement s'établit à 2,85 M€ pour une livraison prévue au deuxième trimestre 2009. L'acte authentique devrait se signer courant octobre 2008.

Plusieurs projets sont par ailleurs en cours d'étude, notamment à Colombes (92 - Zone A).

#### ■ Résolutions adoptées par l'assemblée générale

La première assemblée générale ordinaire de votre SCPI s'est tenue le lundi 2 juin 2008 avec un quorum de 40,09% et a approuvé les cinq résolutions présentées avec une large majorité, variant de 95,73% à 97,40%.

Les équipes de Ciloger vous remercient pour votre participation à ce vote et pour l'expression de votre confiance dans la société de gestion de votre SCPI.

### Evolution de la capitalisation au 30 juin 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.

## 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	3,56
2 <sup>e</sup> trimestre 2008	juillet 2008	4,50	2,31	3,67

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 et des prélèvements sociaux dans le revenu distribué qui sont calculés au deuxième trimestre 2008 sur un montant imposable fiscal de 7,55 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, afin de 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.

Il faut par ailleurs noter que le bénéfice de l'amortissement fiscal est indépendant des revenus fonciers versés. Pour l'année 2008, un associé bénéficie donc de la déduction fiscale « Robien recentré » qui est de 57 euros par part.

## 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 30 juin 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.

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

Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés d'Atout Pierre Habitation 2 en statut « client non professionnel ».

### Atout Pierre Habitation 2

Siège social et bureaux :  
147, boulevard Haussmann - 75008 Paris  
Téléphone : 01 56 88 91 92 - Fax : 01 56 88 92 22  
www.ciloger.fr

CILOGER S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 450 000 euros, Société de Gestion de la SCPI Atout Pierre Habitation 2, a reçu l'agrément n° GP 07000043 en date du 10/07/2007. La note d'information prévue par la loi n°70-1300 du 31/12/1970 modifiée a obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers le visa n°06-16 en date du 01/08/2006.

Pour tous renseignements, veuillez contacter  
M. Didier DEGRAEVE - CILOGER  
par courrier ou  
au : 01 56 88 91 92