

## Faits marquants

### ■ Le marché du logement neuf

Le ralentissement amorcé fin 2007 s'est intensifié au 1<sup>er</sup> semestre 2008. Il trouve son origine dans la dégradation de l'environnement économique et financier. En effet, la crise du "subprime" s'est traduite par une remontée des taux d'intérêt et un resserrement des conditions d'accès au crédit.

Au 2<sup>e</sup> trimestre 2008, 21 500 logements neufs ont été vendus, en repli de 34% par rapport à la même époque de l'année dernière. Parallèlement, les promoteurs ont par prudence réduit significativement leurs projets immobiliers, et les mises en vente dans le neuf ont baissé de 27% en un an, à 27 612 logements. Pour autant, le scénario envisagé est plutôt un

contexte de ralentissement des prix que de chute : dans le logement collectif, ils progressent encore de 3,7% entre le 2<sup>e</sup> trimestre 2007 et le 2<sup>e</sup> trimestre 2008. Même si les besoins de logements sont toujours présents, il est cependant fort probable que le recul des prix s'accroisse au 2<sup>e</sup> semestre.

Ciloger reste très attentif à l'évolution du marché afin d'acquiescer au mieux les derniers immeubles qui constitueront le patrimoine de votre SCPI.

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.

### ■ Constitution du patrimoine

Au cours du trimestre, un investissement a été concrétisé à Arcueil (94 - zone A) au 88, avenue de la Convention. Il porte sur 9 appartements (6 T3 et 3 T4 dotés de 9 parkings) d'un immeuble de deux étages du programme "Les promenades de la Bièvre", situé en partie basse de la ville et à immédiate proximité du centre. L'acte authentique a été signé le 17/07/2008 pour un montant de 2,9 M€ et une livraison prévue le 30/06/2009.

Compte tenu des trois opérations en cours rappelées ci-après, le solde à investir s'élève à 2,7 M€ et sera placé avant la fin de l'année.

#### Clamart (92 - zone A) : 7, rue de Bretagne

Le programme "Le Bois d'Emeraude" est situé en partie basse de la ville, à immédiate proximité du centre ville. La municipalité, propriétaire d'une vaste emprise foncière, réalise une opération d'aménagement ayant pour objet le développement du quartier où est localisé ce programme de 44 appartements. Dix logements (2 T2, 2 T3 et 6 T4) disposant tous d'une cave et d'un parking ont été retenus pour 2,9 M€. L'acte authentique devrait se signer fin octobre 2008, pour une livraison au 2<sup>e</sup> trimestre 2009.



Clamart

#### Villeurbanne (69 - zone B1) : "Côté Jardins" - 6 rue Charrin

Situé à Villeurbanne à la limite du 3<sup>e</sup> arrondissement de Lyon, ce programme comporte 85 appartements répartis sur 4 bâtiments. Il est idéalement desservi par le tramway qui relie en quelques minutes la gare de La Part Dieu. Les dix logements retenus (4 T4 et 6 T3), situés dans le bâtiment D, comportent tous un balcon. Leur prix a été fixé à 2 323 140 €. L'acte authentique devrait être signé fin octobre 2008, pour une livraison au 2<sup>e</sup> trimestre 2009.



Villeurbanne "Côté Jardins"

#### 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. Le contrat de réservation, signé le 03/04/2008, porte sur 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) pour 2,85 M€. Initialement prévue fin octobre, la signature de l'acte authentique devrait intervenir en décembre 2008, pour une livraison toujours programmée au deuxième trimestre 2009.

### ■ [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

Le nouveau site internet [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr) a été récemment mis en ligne. Si vous retrouvez toutes les rubriques qui y figuraient auparavant, les informations disponibles ont été enrichies qualitativement et quantitativement. La partie réservée aux associés a ainsi été complètement renouvelée dans son ergonomie et complétée dans son contenu. Les associés y trouveront leurs informations administratives, fiscales et patrimoniales actualisées quotidiennement.

Par ailleurs, de nouvelles fonctionnalités, telles que l'accès à l'historique des mouvements des parts, l'état des nantisements ou le récapitulatif des amortissements fiscaux, ont été ajoutées. L'accès à cette partie étant crypté, il faut pour y accéder en faire la demande auprès de Ciloger, qui vous fera parvenir vos codes d'accès dans les plus brefs délais. Si vous étiez déjà en possession de ces codes d'accès, ces derniers demeurent valables et vous pouvez déjà vous connecter à ces pages sécurisées.

## Evolution de la capitalisation au 30 septembre 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 1<sup>er</sup> janvier 2008.

## Revenus

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
3 <sup>e</sup> trimestre 2008	octobre 2008	5,40	3,42	4,65

Le revenu brut mis en distribution a été porté de 4,5 € par part à 5,40 €.

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 et les associés perçoivent par conséquent uniquement 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 troisième trimestre 2008 sur un montant fiscalement imposable de 6,82 € par part.

Les résultats réalisés par la SCPI, non 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 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 € 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 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 septembre 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 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 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

CIOGER 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 - CIOGER  
147, bd Haussmann - 75008 Paris  
Tel : 01 56 88 91 92