

Toute l'équipe de Ciloger vous souhaite une bonne et heureuse année 2009.

Faits marquants

■ Le marché du logement neuf

A fin novembre 2008, les mises en chantiers de logements neufs ont diminué de 12,7% et les permis de construire autorisés de 17,1% en année glissante. La Fédération des promoteurs constructeurs prévoit de 300 000 à 320 000 mises en chantier en 2009, contre 370 000 en 2008. L'attentisme marqué des acquéreurs de résidences principales et des investisseurs, confrontés à des difficultés d'obtention de crédits, s'est traduit par une baisse des ventes (16 329) de 44 % par rapport au 3^{ème} trimestre 2007. Même si le besoin de logements demeure élevé, l'environnement économique et financier se répercute sur la construction. Dans ce contexte, le plan de relance gouvernemental, qui comporte notamment la construction de 100 000 logements

supplémentaires, pourrait commencer à faire sentir ses premiers effets à l'automne.

Le retournement du marché a cependant jusqu'à présent peu d'effet sur les prix : au 3^{ème} trimestre 2008 les prix des logements collectifs sont restés relativement stables sur un an. Toutefois, afin d'éviter un gonflement du stock de logements neufs, de nombreux promoteurs proposent des mesures d'accompagnement commercial, souvent limitées en temps et en nombre de lots.

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 dernier trimestre, les trois investissements de Clamart, Villeurbanne et Floirac détaillés dans le précédent bulletin ont été concrétisés, les 30/10, 25/11 et 10/12/2008 pour des livraisons prévues au deuxième trimestre 2009. Par ailleurs, deux nouveaux investissements ont été réalisés à Argenteuil et Torcy.

En fin d'année, la totalité des fonds de votre SCPI a donc été engagée, soit 22,24 M€ sur 9 programmes qui totalisent 94 logements (44 en zone A et 50 en zone B).

Argenteuil (95 - zone A) : 7, rue de Seine

Sept appartements (4 T3, 2 T4 et 1 T5) et huit parkings, ont été sélectionnés dans le programme de 38 appartements en R+, qui se situe dans le vieux centre d'Argenteuil, à proximité immédiate de la basilique Saint-Denis. Livrés depuis le 1^{er} octobre 2008, ils



Argenteuil - 7, rue de Seine

pourront être mis en location en mars 2009, après réalisation des prestations complémentaires demandées par Ciloger (parquet en chêne massif et équipement des cuisines). L'acte authentique a été signé le 15/12/2008 pour un prix de 1,63 M€ acte en mains.

■ Trésorerie de la SCPI

La trésorerie disponible est entièrement placée en certificats de dépôts émis par de grandes banques françaises,

Torcy (77 - zone A) : « La Closerie du Sénéchal » - Rue de Paris Torcy, ville jeune et familiale dont la population a doublé en 15 ans, bénéficie de l'aura économique de l'agglomération de Marne-la-Vallée et du parc Eurodisney. L'environnement urbain est constitué d'un habitat dense et hétérogène, essentiellement bâti depuis 1980.

Le programme se compose de deux bâtiments collectifs en R+3 comprenant 37 appartements avec un parc de stationnement sur un niveau de sous-sol (56 places) ; il se situe dans le centre ville historique qui garde son cachet de petit village " anciennement rural".

La sélection porte sur cinq appartements de trois pièces (dotés de cinq parkings doubles) bénéficiant de surfaces compactes, très appropriées au marché locatif, et disposant tous d'un petit balcon.

L'acte authentique a été signé le 22/12/2008 pour un prix de 0,93 M€ et la livraison prévue au deuxième trimestre 2009.



Torcy - "Le Clos du Sénéchal"

sécurisés et sans aucune incidence fiscale sur les seuils de cession de valeurs mobilières de placement.

Evolution de la capitalisation au 31 décembre 2008

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

(1) Valeur de réalisation d'Atout Pierre Habitation 2 au 1^{er} janvier 2009 (sous réserve de certification par les Commissaires aux comptes).

Revenus

Période	Acompte payé en	Acompte par part en euros	Acompte en euros après prélèvement libératoire	Acompte en euros après prélèvements sociaux
1 ^{er} trimestre 2008	avril 2008	4,50	2,01	3,56
2 ^e trimestre 2008	juillet 2008	4,50	2,31	3,67
3 ^e trimestre 2008	octobre 2008	5,40	3,42	4,65
4 ^e trimestre 2008	janvier 2009	5,40	4,31	4,99
	Total	19,80	12,05	16,87

Pendant la phase 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 donc uniquement des revenus financiers. 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. 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. L'associé est imposé, non pas sur le revenu qu'il perçoit (dividendes versés), mais sur sa part du résultat de la SCPI. Il y a donc une différence entre les

revenus financiers encaissés 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 4^{ème} trimestre 2008 sur un montant fiscalement imposable de 3,75 € 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 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.

Actualité fiscale

■ Prélèvements sociaux à la source sur les placements de trésorerie

Les prélèvements sur les revenus financiers réalisés au 4^{ème} trimestre 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 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 (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.

Les prélèvements sociaux sur les revenus de l'épargne et du capital sont passés de 11% à 12,10% depuis le 1^{er} janvier 2009. L'augmentation de 1,1% est consacrée au financement du Revenu de Solidarité Active (RSA). Les revenus financiers du 1^{er} trimestre 2009, qui seront mis en distribution en avril 2009, seront donc soumis en fonction de votre option, soit à un prélèvement libératoire forfaitaire de 30,10% (18% d'impôt + 12,10% de prélèvements sociaux), soit à des prélèvements sociaux de 12,10%.

■ Déclaration des revenus 2008 et ISF

Ciloger vous adressera fin mars 2009 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale :

- imprimé fiscal unique en double exemplaire,
- attestation annuelle établie par Ciloger, en double exemplaire,
- annexe explicative.

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 peut être la valeur de réalisation au 31/12/2008, qui vous sera confirmée dans le prochain bulletin trimestriel.

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 31 décembre 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 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.

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