

**RAPPORT
ANNUEL**

IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

**ATOUT PIERRE
HABITATION 2**

**SCPI DE TYPE « ROBIEN RECENTRÉ »
EN LIQUIDATION**



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION - LIQUIDATEUR AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Agrément AMF n° GP 07000043 en date
du 10 juillet 2007

Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre
de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

PRÉSIDENT

Monsieur Raphaël BRAULT

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Madame Vanessa ROUX-COLLET

SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2 EN COURS DE LIQUIDATION

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Vice-président :

Monsieur Daniel DALLEST

Membres du Conseil :

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

Monsieur Patrick BETTIN

Monsieur Pierre CAP

Monsieur Patrick KONTZ

Monsieur Georges PUIPIER

Monsieur Cyril SCIORTINO

Monsieur Henri TIESSEN

SCI Les Gémeaux

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire :

PricewaterhouseCoopers Audit, représenté par
Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER

Suppléant :

Monsieur Patrice MOROT

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

SOMMAIRE

01

RAPPORT DE GESTION

| | |
|---|----|
| Éditorial | 4 |
| Les données essentielles au 31 décembre 2023 | 6 |
| Le patrimoine immobilier | 8 |
| Les résultats et la distribution | 12 |
| Le marché des parts | 12 |

02

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

| | |
|------------------------------|----|
| Les comptes | 14 |
| L'annexe aux comptes annuels | 17 |

03

LES AUTRES INFORMATIONS

| | |
|---|----|
| Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices | 21 |
| Non-application des dispositions issues de la transposition de la « directive européenne AIFM » | 22 |
| Informations requises par le règlement UE 2020/852 dit « Taxonomie » | 22 |

04

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

23

05

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

24

06

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

26

| | |
|--|----|
| Le rapport sur les comptes annuels | 26 |
| Le rapport spécial sur les conventions réglementées | 28 |

07

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 17 JUIN 2024

30

| | |
|-----------------|----|
| Ordre du jour | 30 |
| Les résolutions | 31 |

01 - RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL



Antoine BARBIÈRE

Directeur de la Division
Patrimoine - AEW

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ATOUT PIERRE HABITATION 2, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2023.

En 2022 et 2023, la croissance économique a connu un net ralentissement, dans un environnement difficile marqué par la dégradation brutale des économies à travers le monde, de fortes tensions géopolitiques, une crise énergétique majeure et le retour de l'inflation.

Une politique de remontée brutale des taux d'intérêt a été décidée par les différentes institutions monétaires pour juguler l'inflation, active depuis l'invasion de l'Ukraine en février 2022. Ainsi, le taux moyen des nouveaux crédits immobiliers est passé de 1,12 % en janvier 2022 à 4,2 % fin 2023.

Conséquence, le ralentissement du marché de l'immobilier résidentiel amorcé au second semestre 2022 s'est accéléré en 2023. Ainsi, bien que le résidentiel continue d'être ciblé par les investisseurs, le volume total investi est en baisse de 50 % par rapport à 2022, passant de 5,6 Mds€ à 2,8 Mds€.

Même si le besoin de logements demeure élevé, l'environnement économique et financier induit un attentisme marqué des intervenants, un allongement des délais et des difficultés d'obtention de crédits, qui se traduisent en 2023 par un recul du nombre de transactions de 22 % pour l'ensemble de la France, à 875 000, soit la plus forte baisse annuelle des ventes depuis 50 ans.

Parallèlement, après quasiment une décennie de croissance soutenue, les prix des logements anciens, dont la progression s'était ralentie trimestre après trimestre en 2022, sont entrés en 2023 dans une période de baisse annuelle. Cette baisse est relativement disparate, que cela soit sous l'angle typologique ou géographique, avec par exemple des variations moyennes de -2 % pour l'ensemble de la France, -5 % pour l'Île-de-France et -7 % pour les appartements parisiens.

En 2024, la baisse des prix devrait se poursuivre, avec une moyenne estimée par la plupart des analystes autour de -4 %, toujours fortement disparate selon les localités. Néanmoins, l'année 2024 pourrait également être une année de stabilisation, voire de décrue, des taux d'intérêt, ce qui pourrait entraîner un contexte plus favorable pour le marché immobilier.

La flambée inflationniste a conduit la Banque centrale européenne à remonter ses taux directeurs avec une vigueur et une rapidité inédites. Cela a eu des répercussions substantielles sur le marché immobilier et par extension sur les fonds immobiliers non cotés tels que les SCPI et OPCI : fort ralentissement de la collecte et tensions sur les marchés secondaires à partir du 2^e trimestre, chute des investissements, baisse des valeurs d'expertises qui ont impacté les prix de souscription d'un tiers des SCPI.

La collecte brute des SCPI a ainsi atteint 7,7 Mds€ sur l'ensemble de l'année 2023, contre 11,63 Mds€ en 2022 (-34 %). Elle est dominée à environ 42 % par les SCPI diversifiées. Suivent ensuite les SCPI à prépondérance bureaux pour 33 %, puis santé/éducation pour 13 %, logistique pour 5 %, commerce pour 4 %, résidentiel à 2 % et hôtels/tourisme/loisirs pour 1 %.

Cette collecte doit par ailleurs être relativisée par une décollecte plus conséquente qu'à la normale. Affectées par un ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, les SCPI ont globalement été confrontées à une hausse des demandes de rachats qui s'est accentuée au second semestre, entraînant un recul des souscriptions nettes.

Ainsi, compte tenu des retraits de l'année (2 Mds€), la collecte nette annuelle des SCPI est ramenée à 5,7 Mds€, contre 10,2 Mds€ en 2022 (-44 %).

Au 31 décembre, la valeur des parts en attente de retrait s'élève à 2,1 Mds€, concentrée sur près de la moitié des SCPI du marché. Cela représente 2,3 % de la capitalisation nationale, à comparer à une moyenne historique de l'ordre de 0,2 %.

Quant aux OPCI, la tendance de fin 2022 s'est confirmée en 2023 avec l'entrée en décollecte dès le 1^{er} trimestre. Le total de la décollecte avoisine les 3 Mds€, avec une accélération du phénomène au fil des trimestres. De fait, la capitalisation des OPCI s'établit à 15,3 Mds€ à fin 2023, en recul de 25 % par rapport au début de l'année.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 105,4 Mds€ (110 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à 90,1 Mds€.

Initiée fin 2018, la liquidation du patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 s'est poursuivie en 2023, dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques, géopolitiques et sociaux.

Durant l'exercice, ATOUT PIERRE HABITATION 2 a négocié et cédé 1 logement vacant (maison) sur les 8 logements encore présents en patrimoine en début d'année. Cette vente actée s'élève à 206 604 €, montant supérieur de 13 % à la valeur comptable d'origine et de 6 % à la valeur d'expertise de 2022.

En fin d'année, sur les 7 logements encore en patrimoine, 3 logements vacants font l'objet d'un prix négocié avec l'acquéreur. En les excluant, resteraient à vendre 2 logements occupés et 2 logements vacants répartis sur 3 sites.

L'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente éventuels (sous promesse ou accord négocié), atteint 96 %.

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, ATOUT PIERRE HABITATION 2 a cédé 87 logements, soit 93 % du nombre historique de logements et de la surface historique, pour un prix de vente global de 21 797 647 €, supérieur de 6 % au prix d'achat.

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2023 font ressortir une valeur vénale hors droits de 1 763 000 €, en diminution annuelle de 5 % à périmètre constant, globalement cohérente avec le marché national. Les valeurs d'expertise hors droits de l'ensemble des immobilisations locatives demeurent toutefois supérieures de 3,4 % à leur prix de revient.

Durant l'année 2023, 3 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. Le montant des loyers facturés en 2023 diminue de plus d'un quart à 61 k€ (-21 k€).

Le résultat s'établit à -34 781 €, contre -36 607 € l'exercice précédent. En fin de liquidation les charges, notamment de structure de la SCPI, ne sont plus couvertes, compte tenu de la faiblesse de produits locatifs.

Deux acomptes sur liquidation, d'un montant global de 8 € par part, ont été versés au titre de l'exercice 2023. Au total depuis les premières ventes de logements, 854 € ont été remboursés aux associés, soit 85 % du prix de souscription initial.

Il est fortement recommandé aux associés de conserver leurs parts jusqu'au terme de la liquidation.

L'Assemblée Générale Extraordinaire d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 en date du 25 juin 2018 a décidé la dissolution anticipée de la société à compter de cette même date. Elle a nommé la Société de gestion, AEW, en qualité de Liquidateur, pour la durée de la liquidation.

La clôture de la liquidation n'étant pas intervenue dans un délai de trois ans à compter de la dissolution, les dispositions juridiques imposent de proroger annuellement les opérations de liquidation.

Ainsi, dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire nous vous proposons de proroger pour une nouvelle durée d'un an les opérations de liquidation, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024 et de renouveler en conséquence le mandat du Liquidateur AEW dans toutes ses dispositions pour la même durée.

Nous vous remercions par avance pour votre confiance et vous précisons que cette durée d'un an est un délai juridique qui ne préjuge pas de la vente des logements restants avant ce terme.

LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2023

Chiffres clés

Date de création :
3 juillet 2006

En liquidation :
depuis le 25 juin 2018

Nombre d'associés :
606

Nombre de parts :
24 769

Valeur de réalisation :
1 787 462 €
(soit 72,17 €/part)

Revenu brut 2023
distribué par part :
0,00 €

Acompte
sur liquidation
2023 par part :
8,00 €

Acomptes
sur liquidation
cumulés par part :
854,00 €

Patrimoine

Logements acquis :
94

Logements vendus :
87

Logements
en patrimoine :
7

Indicateur
de liquidation
(en % du nombre
de logements) :
96 %

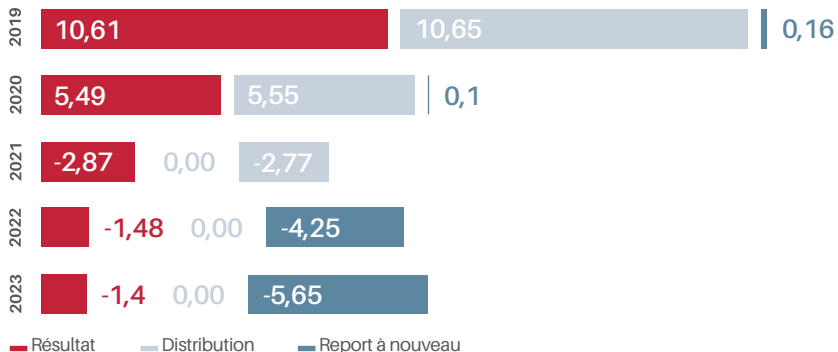




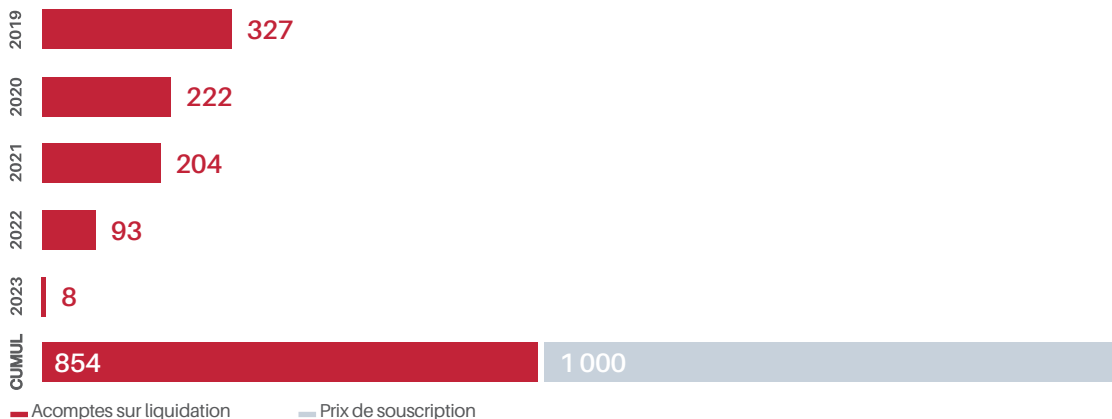
Valeurs significatives

| En euros | Global | Par part | Variation 2023/2022 |
|------------------------------|------------------|--------------|---------------------|
| Valeur comptable | 1 729 318 | 69,82 | -11,02 % |
| Valeur vénale/expertise | 1 763 000 | 71,18 | -14,21 % |
| Valeur de réalisation | 1 787 462 | 72,17 | -15,32 % |
| Valeur de reconstitution | 2 112 237 | 85,28 | -14,75 % |

Résultat, revenu distribué et report à nouveau (en €/part depuis 5 ans)



Acomptes sur liquidation versés et prix de souscription (en €/part)



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Répartition géographique du patrimoine (en % de la valeur vénale)

Le patrimoine résiduel d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 (7 appartements) est désormais entièrement situé en région parisienne, en zone A du dispositif « Robien recentré ».



Le patrimoine est composé de 7 appartements, totalisant 497 m², répartis sur 4 sites en région parisienne.

La vente du patrimoine

L'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), atteint 96 % du patrimoine. Durant l'exercice 2023, 1 logement a été vendu pour 207 k€, montant supérieur de 13 % à la valeur comptable d'origine et de 6 % à sa dernière valeur d'expertise. Au 31 décembre 2023, sur les 7 logements restant, 3 sont négociés à la vente : resteraient à vendre 2 logements occupés et 2 logements vacants sur 3 sites.

Initiée fin 2018, la vente du patrimoine s'est poursuivie en 2023.

Durant l'exercice, ATOUT PIERRE HABITATION 2 a négocié et cédé 1 logement vacant (maison) sur les 8 logements encore présents en patrimoine en début d'année.

Cette vente actée s'élève à 206 604 €, montant supérieur de 13 % à la valeur comptable d'origine et de 6 % à la valeur d'expertise de 2022.

Une plus-value comptable, avant rémunération du Liquidateur, de 23 801 € (0,96 € par part) a été dégagée.

La transaction n'a pas donné lieu à une plus-value fiscale imposable.

Conformément aux dispositions en matière de rémunération du Liquidateur, figurant à l'article 30 des statuts de la SCPI, ce dernier a perçu une commission fixe de 4 944 € TTC.

| Adresse | Localisation et zonage « Robien » | Type ⁽²⁾ | Surfaces en m ² habitables | Nombre de logements | Prix d'achat hors droits à la livraison | Prix de vente acté | Impôt plus-values | Plus ou moins-value comptable ⁽¹⁾ | Commission de cession fixe TTC | Écart prix de vente/prix d'achat hors droits | Écart prix de vente/expertise 31/12/2022 |
|--|-----------------------------------|---------------------|---------------------------------------|---------------------|---|--------------------|-------------------|--|--------------------------------|--|--|
| FLOIRAC (33) 1/23, allée des Grives | PR - B1 | M | 70 | 1 | 182 803 | 206 604 | - | 23 801 | 4 944 | 13,02 % | 6,35 % |
| Total | | | 70 | 1 | 182 803 | 206 604 | 0 | 23 801 | 4 944 | 13 % | 6 % |

(1) Dans certains cas, les honoraires de commercialisation peuvent venir en déduction du prix de vente acté.

(2) M : Maison



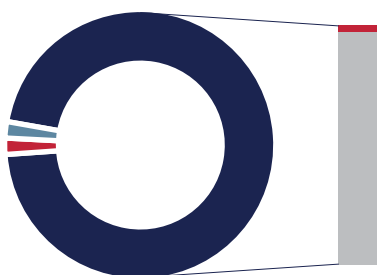
En fin d'année, sur les 7 logements encore en patrimoine, 3 logements vacants font l'objet d'un prix négocié avec l'acquéreur, pour un prix total net vendeur de 643 k€ supérieur de 4 % au prix de revient.

En les excluant, resteraient à vendre 2 logements occupés et 2 logements vacants sur 3 sites.

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, ATOUT PIERRE HABITATION 2 a cédé 87 logements, soit 93 % du nombre historique de logements et de la surface historique, pour un prix de vente global de 21 797 647 €, supérieur de 6 % au prix d'achat.

Au 31 décembre 2023, le solde du compte de plus-values enregistrées est de 590 488 € (23,84 € par part).

Indicateur de liquidation (en % du nombre de logements)



2 %

Logements loués

2 %

Logements vacants

96 %

Indicateur de liquidation

3 %

Logements en cours de vente (promesses, négociés)

93 %

Logements vendus

En fin d'exercice, l'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), atteint 96 %.

Les remboursements aux associés consécutifs aux ventes de logements se sont poursuivis durant l'exercice :

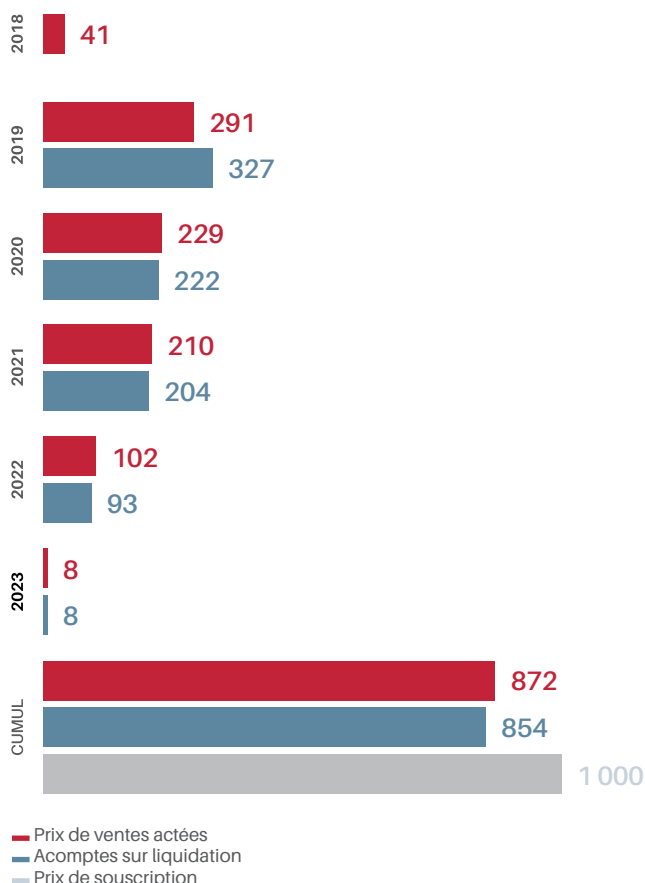
- 6,00 € par part ont été versés en juillet 2023 ;
- 2,00 € par part ont été versés en janvier 2024.

Les acomptes sur liquidation, d'un montant total de 198 152 € (8,00 € par part) sur l'exercice, sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des nus-proprétaires pour les parts démembrées.

Au total, depuis les premières ventes de logements 854 € ont été remboursés aux associés, soit 85 % du prix de souscription initial.

Il est fortement recommandé aux associés de conserver leurs parts jusqu'au terme de la liquidation.

Ventes actées, acomptes sur liquidation et prix de souscription (par part/en €)



L'emploi des fonds

| En euros | Total au 31/12/2022 | Durant l'année 2023 | Total au 31/12/2023 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| Fonds collectés | 3 814 426 | -198 152 | 3 616 274 |
| + Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles | 571 630 | 18 857 | 590 488 |
| - Commissions de souscription | -2 289 048 | - | -2 289 048 |
| - Achat d'immeubles | -22 349 264 | - | -22 349 264 |
| + Vente d'immeubles | 20 461 605 | 182 803 | 20 644 408 |
| - Frais d'acquisition | -48 328 | - | -48 328 |
| = Sommes restant à investir | 161 021 | 3 508 | 164 529 |

99,8 % des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital (fonds collectés - commissions de souscription) ont été investis dans des achats d'immeubles.

Compte tenu des ventes de logements et des acomptes sur liquidation intervenus durant l'exercice, le solde de l'emploi des fonds s'élève à 164 529 € au 31 décembre 2023.

Valeurs significatives du patrimoine

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné pour quatre ans par l'Assemblée Générale du 10 juillet 2020, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2, conformément à la loi.

Chaque actif immobilier de la SCPI a été valorisé selon les méthodes Capitalisation des revenus/Comparaison directe, exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- **la valeur comptable**, qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

| | |
|---|-----------|
| Coût historique des terrains et des constructions locatives | 1 704 856 |
| Valeur comptable nette | 1 704 856 |
| Valeur actuelle (valeur vénale hors droits) | 1 763 000 |

| En euros | Valeur comptable | Valeur de réalisation | Valeur de reconstitution |
|---|------------------|-----------------------|--------------------------|
| Valeur nette comptable des immeubles | 1 704 856 | - | - |
| Provisions pour grosses réparations | - | - | - |
| Autres éléments d'actifs | 24 462 | 24 462 | 24 462 |
| Valeur des immeubles (expertises) hors droits | - | 1 763 000 | - |
| Valeur des immeubles (expertises) droits inclus | - | - | 1 885 000 |
| Commission de souscription théorique | - | - | 202 775 |
| Total global | 1 729 318 | 1 787 462 | 2 112 237 |
| Nombre de parts | 24 769 | 24 769 | 24 769 |
| Total en euros ramené à une part | 69,82 | 72,17 | 85,28 |

État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2023

| | Prix de revient au 31/12/2023 en euros | Estimation hors droits au 31/12/2023 en euros | Écart Expertise/prix de revient en % | Estimation droits inclus au 31/12/2023 en euros | Estimation hors droits au 31/12/2022 en euros | Variation hors droits 2023/2022 en % | Estimation hors droits 2022 périmètre constant en euros | Variation hors droits 2023/2022 périmètre constant en % |
|----------------------------|--|---|--------------------------------------|---|---|--------------------------------------|---|---|
| Île-de-France (hors Paris) | 1 704 856 | 1 763 000 | 3,41 | 1 885 000 | 1 860 000 | -5,22 | 1 860 000 | -5,22 % |
| Province | 0 | 0 | - | 0 | 195 000 | -100,00 | 0 | - |
| TOTAUX | 1 704 856 | 1 763 000 | 3,41 | 1 885 000 | 2 055 000 | -14,20 | 1 860 000 | -5,22 % |

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2023 font ressortir une valeur vénale hors droits de 1 763 000 €, en diminution globale de -14,2 % par rapport à 2022, compte tenu du logement vendu durant l'exercice.

À périmètre constant, c'est-à-dire en excluant la cession de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre une diminution annuelle de 5 %, globalement cohérente avec le marché national.

- **la valeur de réalisation**, qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait ATOUT PIERRE HABITATION 2 de la vente de la totalité des actifs ;

- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

Rappelons toutefois que la valeur d'expertise est déterminée en considérant les logements occupés et « en bloc », sans donc prendre en compte les particularités de chaque logement (étage, orientation...).

Au 31 décembre 2023, les valeurs d'expertise hors droits de l'ensemble des immobilisations locatives demeurent toutefois supérieures de 3,4 % à leur prix de revient.

La gestion immobilière

Durant l'année 2023, 3 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. En fin d'exercice, sur les 7 logements encore en patrimoine, 2 sont loués et 5 sont vacants (dont 3 en cours de vente). Le montant des loyers facturés en 2023 diminue de plus d'un quart à 60 k€ (-21 k€).

3 logements d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 ont été libérés durant l'année 2023 (206 m²) et aucun n'a été reloué. Au 31 décembre 2023, sur les 7 derniers logements encore en patrimoine, 5 sont vacants (dont 3 en cours de vente) et 2 sont loués.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine. Entre le début et la fin de l'exercice il passe de 51 % à 30,31 %.

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants).

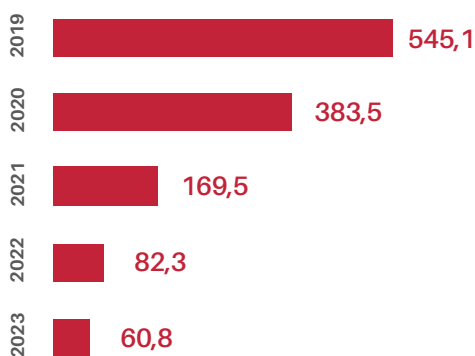
Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements (vacants pour travaux par exemple). Au quatrième trimestre 2023, le taux d'occupation financier s'élève à 46,59 %. Calculé sur l'ensemble de l'année 2023, ce taux s'établit à 61,55 % (75,92 % en 2022).

Au vu du patrimoine restant, ces taux ne sont guère représentatifs et doivent donc être relativisés.

Les loyers de l'exercice 2023 s'établissent à 60 850 €, en diminution de 26 % sur un an (82 272 € pour 2022), soit -21 k€.

Le taux d'encaissement des loyers s'établit à 123 % sur l'année.

Évolution des loyers facturés sur 5 ans (en k€)



Durant l'exercice, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 20 879 €, dont 10 558 € dans 3 logements, soit en moyenne 3 519 € par logement (9 580 € pour 7 logements en 2022).

Les sommes non recouvrées auprès des locataires, présentant de très faibles perspectives de recouvrement, ont été provisionnées intégralement, au fur et à mesure, dans les comptes de la SCPI.

Après analyse des pièces, quatre créances titrées, c'est-à-dire faisant l'objet d'un jugement en faveur de la SCPI, mais présentant une probabilité de recouvrement faible, ont été cédées à un professionnel du recouvrement de créances pour un montant forfaitaire de 2 019 €, correspondant à un pourcentage de 6 % du montant cédé (35 290 €).

Ainsi, la provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2023 pour atteindre en cumulé la somme de 6 081 €, couvrant les créances de 17 locataires (partis ou présents).

Cette provision a diminué en valeur nette de 32 730 € comparée à celle du 31 décembre 2022 (38 811 €). Une dotation complémentaire de 2 976 € et une reprise sur provision de 35 706 € ont été effectuées sur l'exercice.

En concertation avec le Conseil de surveillance de la SCPI, et afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) a été étendu à compter du 1^{er} avril 2020 à tous les logements potentiellement éligibles. Il est souscrit systématiquement pour chaque nouveau bail.

Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus fonciers, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Au 31 décembre 2023, les 2 baux en cours sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 982 € (1 389 € en 2022), soit 0,04 € par part et 1,61 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Aucun impayé n'a été déclaré durant l'exercice.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat s'établit à -34 782 €, contre -36 608 € l'exercice précédent. En fin de liquidation les charges, notamment de structure de la SCPI, ne sont plus couvertes, compte tenu de la faiblesse de produits locatifs.

Le résultat de l'exercice s'établit à -34 782 €, contre -36 608 € l'exercice précédent, les produits de l'exploitation ne couvrant plus les charges.

Dans un contexte de taux de placement sécurisé qui sont redevenus positifs, les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie, inexistantes entre les années 2017 et 2022, s'élèvent à 15 521 €.

Compte tenu du résultat négatif de l'exercice, aucun revenu n'a été mis en distribution.

Au 31 décembre 2023, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2023 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à -140 067 €, soit -5,65 € par part.

L'évolution du prix de la part

| En euros | Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier | Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements ⁽¹⁾ | Prix acquéreur moyen de l'année ⁽²⁾ | Taux de distribution en % ⁽³⁾ | Taux de distribution sur prix de souscription en % ⁽⁴⁾ | Report à nouveau cumulé par part |
|-------------|---|---|--|--|---|----------------------------------|
| 2019 | - | 10,65 | - | 1,48 % | 1,07 % | 0,16 |
| 2020 | - | 5,55 | - | - | 0,56 % | 0,10 |
| 2021 | - | 0,00 | - | - | - | -2,77 |
| 2022 | - | 0,00 | - | - | - | -4,25 |
| 2023 | - | 0,00 | - | - | - | -5,65 |

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

(2) Moyenne des prix de parts acquéreurs (prix d'exécution majorés des droits et frais) constatés sur le marché secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté l'année précédente.

(4) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix de souscription de l'augmentation de capital (1 000 €/part).

LE MARCHÉ DES PARTS

Le détail des augmentations de capital

| En euros | Opérations | Nombre de parts émises (en cumulé) | Capital social (nominal) | Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) |
|----------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------------|---|
| Au 31/12/2019 | Société fermée | 24 769 | 22 292 100 | 24 769 000 |
| Au 31/12/2020 | Société fermée | 24 769 | 22 292 100 | 24 769 000 |
| Au 31/12/2021 | Société fermée | 24 769 | 22 292 100 | 24 769 000 |
| Au 31/12/2022 | Société fermée | 24 769 | 22 292 100 | 24 769 000 |
| Au 31/12/2023 | Société fermée | 24 769 | 22 292 100 | 24 769 000 |

Le capital a été ouvert durant le premier exercice, du 1^{er} septembre 2006 au 31 juillet 2007.





L'évolution du capital

● **Date de création** : 3 juillet 2006

● **Capital initial** : 760 500 €

● **Nominal de la part** : 900,00 €

| En euros | Montant du capital nominal au 31/12 | Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions | Nombre de parts au 31/12 | Nombre d'associés au 31/12 | Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de gestion à l'occasion des augmentations de capital | Prix acquéreur au 31/12 ⁽¹⁾ |
|-------------|-------------------------------------|---|--------------------------|----------------------------|--|--|
| 2019 | 22 292 100 | - | 24 769 | 589 | - | - |
| 2020 | 22 292 100 | - | 24 769 | 596 | - | - |
| 2021 | 22 292 100 | - | 24 769 | 603 | - | - |
| 2022 | 22 292 100 | - | 24 769 | 604 | - | - |
| 2023 | 22 292 100 | - | 24 769 | 606 | - | - |

(1) Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.

Le capital est réparti entre 606 associés et est détenu à hauteur de 96,4 % par des personnes physiques et de 3,6 % par des personnes morales.

Le plus gros porteur de parts détient 1,7 % du capital social. Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, est de 42 000 € (42 parts) au prix de souscription initial.

L'activité du marché secondaire

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé géré par le Liquidateur a été ouvert en 2023 selon une fréquence trimestrielle. Au cours de l'exercice, aucune part n'a été échangée (les derniers échanges datent de mars 2018).

Il est recommandé aux associés de conserver leurs parts jusqu'au terme de la liquidation.

Dans une SCPI « fiscale », et plus particulièrement lorsqu'elle est en liquidation, le marché secondaire reste très étroit et le prix d'exécution peut ne pas refléter la valeur réelle du patrimoine. Les transactions peuvent dès lors se réaliser sur la base d'un prix fortement décoté.

Par ailleurs, AEW conseille aux intervenants de tenir compte des acomptes sur liquidation déjà versés pour déterminer le montant de leurs ordres.

Aucune transaction n'a été constatée lors des 4 confrontations trimestrielles de l'exercice, aucun ordre d'achat n'ayant été enregistré.

Au 31 décembre 2023, 95 parts sont en attente de vente.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention du Liquidateur, aucune part n'a été échangée.

La rémunération du Liquidateur reçue au titre de l'exercice 2023 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à des successions.

L'évolution des conditions de cessions

| En euros | Nombre de parts cédées | % par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier | Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾ | Rémunération de la Société de gestion sur les cessions (en € HT) |
|-------------|------------------------|--|--|--|
| 2019 | 0 | - | 50 | 454 |
| 2020 | 0 | - | 90 | 448 |
| 2021 | 0 | - | 20 | 195 |
| 2022 | 0 | - | 20 | 197 |
| 2023 | 0 | - | 95 | 407 |

(1) Nombre de parts en attente de confrontation au 31 décembre.

02 - COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2023 (en €)

| État du patrimoine | Exercice 2023 | | Exercice 2022 | |
|--|------------------------------------|---|------------------------------------|---|
| | Valeurs bilantielles 31/12/2023 | Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2023 | Valeurs bilantielles 31/12/2022 | Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2022 |
| Placements immobiliers | | | | |
| Immobilisations locatives | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 1 704 856 | 1 763 000 | 1 887 659 | 2 055 000 |
| Total I : Placements immobiliers | 1 704 856 | 1 763 000 | 1 887 659 | 2 055 000 |
| Immobilisations financières | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total II : Immobilisations financières | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Actifs d'exploitation | | | | |
| Autres actifs et passifs d'exploitation | | | | |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...) | -363 | -363 | 3 042 | 3 042 |
| Créances | | | | |
| Locataires et comptes rattachés | 14 335 | 14 335 | 41 872 | 41 872 |
| Autres créances | 463 567 | 463 567 | 447 126 | 447 126 |
| Provisions pour dépréciation des créances | -6 081 | -6 081 | -38 811 | -38 811 |
| Valeurs de placement et disponibilités | | | | |
| Autres disponibilités | 802 063 | 802 063 | 1 619 448 | 1 619 448 |
| Total III | 1 273 522 | 1 273 522 | 2 072 679 | 2 072 679 |
| Passifs d'exploitation | | | | |
| Dettes | | | | |
| Dettes financières | -4 511 | -4 511 | -5 311 | -5 311 |
| Dettes d'exploitation | -1 244 548 | -1 244 548 | -2 011 632 | -2 011 632 |
| Total IV | -1 249 059 | -1 249 059 | -2 016 943 | -2 016 943 |
| Comptes de régularisation actif et passif | | | | |
| Total V | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V) | 1 729 318 | - | 1 943 395 | - |
| Valeur estimée du patrimoine ⁽²⁾ | - | 1 787 462 | - | 2 110 736 |

(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

(2) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 de la partie législative du Code monétaire et financier.

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2023 (en €)

| Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice | Situation de clôture 2022 | Affectation résultat 2022 | Autres mouvements | Situation de clôture 2023 |
|--|------------------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------|
| Capital | | | | |
| Capital souscrit | 22 292 100 | - | 0 | 22 292 100 |
| Primes d'émission et de fusion | | | | |
| Primes d'émission et/ou de fusion | 2 476 900 | - | 0 | 2 476 900 |
| Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion | -2 337 377 | - | 0 | -2 337 377 |
| Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles | 571 630 | - | 18 857 | 590 488 |
| Report à nouveau | -68 678 | -36 608 | - | -105 285 |
| Résultat en instance d'affectation | 0 | - | - | 0 |
| Résultat de l'exercice | -36 608 | 36 608 | -34 782 | -34 782 |
| Acomptes sur liquidation ⁽¹⁾ | -20 954 574 | 0 | -198 152 | -21 152 726 |
| Total général | 1 943 395 | 0 | -214 077 | 1 729 318 |

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2024.



Le compte de résultat au 31 décembre 2023 (en €)

| Compte de résultat | Exercice 2023 31/12/2023 | Exercice 2022 31/12/2022 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| Produits immobiliers | | |
| Produits de l'activité immobilière | | |
| Loyers | 60 850 | 82 272 |
| Charges facturées | 1 852 | 6 955 |
| Produits annexes | 0 | 31 091 |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | 35 706 | 6 934 |
| Total I : Produits immobiliers | 98 408 | 127 252 |
| Charges immobilières | | |
| Charges de l'activité immobilière | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | -1 852 | -6 955 |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | -20 879 | -13 126 |
| Autres charges immobilières | -77 539 | -87 965 |
| Dépréciation des créances douteuses | -2 976 | -609 |
| Total II : Charges immobilières | -103 246 | -108 655 |
| Résultat de l'activité immobilière A = (I-II) | -4 838 | 18 597 |
| Produits d'exploitation | | |
| Transferts de charges d'exploitation | 4 944 | 60 127 |
| Total I : Produits d'exploitation | 4 944 | 60 127 |
| Charges d'exploitation | | |
| Commissions de la Société de gestion | -14 193 | -71 740 |
| Charges d'exploitation de la Société | -31 714 | -34 145 |
| Diverses charges d'exploitation | -4 500 | -9 453 |
| Total II : Charges d'exploitation | -50 408 | -115 338 |
| Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II) | -45 464 | -55 211 |
| Produits financiers | | |
| Autres produits financiers | 15 521 | 6 |
| Total I : Produits financiers | 15 521 | 6 |
| Charges financières | 0 | 0 |
| Total II : Charges financières | 0 | 0 |
| Résultat financier C = (I-II) | 15 521 | 6 |
| Produits exceptionnels | 0 | 0 |
| Total I : Produits exceptionnels | 0 | 0 |
| Charges exceptionnelles | 0 | 0 |
| Total II : Charges exceptionnelles | 0 | 0 |
| Résultat exceptionnel D = (I-II) | 0 | 0 |
| Résultat net (A+B+C+D) | -34 782 | -36 608 |

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

Informations sur les règles générales d'évaluation

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition + frais et accessoires. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement CRC n° 2004-06, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant.

Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans et, dans l'intervalle, l'expertise est actualisée chaque année.

L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes :

- **méthode par comparaison directe** : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur ;
- **méthode par capitalisation des revenus** : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

La valeur vénale estimée figure globalement dans l'État du Patrimoine et s'entend hors droits et hors frais.

Informations diverses

Provision pour gros entretien

Compte tenu de la composition de son patrimoine immobilier, la SCPI n'a pas provisionné de provision pour gros entretien.

Prime d'émission

Les frais de constitution de la société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine sont prélevés en priorité sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés puis après utilisation totale de la prime d'émission, sont enregistrés en charges à répartir et amortis sur cinq ans.

Rémunération du Liquidateur

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juin 2018, AEW, en tant que Liquidateur, est rémunérée d'une commission sur la cession des actifs immobiliers égale à 2 % hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession.

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de gestion perçoit 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés.

Locataires

Une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Elle est calculée de la manière suivante : en absence de couverture du bail par l'assurance « Garantie Loyers Impayés », on provisionne :

- $DP = (AL + AC) \times 100 \%$
- DP = dotation à la provision
- AL = arriéré de loyer
- AC = arriéré de charges

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crises sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Provision pour risques et charges

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour ATOUT PIERRE HABITATION 2 par une sortie de ressources. Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociations de bail, ou d'assignation au tribunal.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatif, s'élève à 7 625,38 € sur l'exercice.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2023 (en €)

| | Valeur brute à l'ouverture de l'exercice | Augmentations | Diminutions | Valeur brute à la clôture de l'exercice |
|---------------|--|---------------|----------------|---|
| Constructions | 1 887 659 | 0 | 182 803 | 1 704 856 |
| Total | 1 887 659 | 0 | 182 803 | 1 704 856 |

Actifs immobilisés au 31 décembre 2023 (en €)

| | Valeur brute à l'ouverture de l'exercice | Augmentations | Diminutions | Valeur brute à la clôture de l'exercice |
|---------------------------------|--|---------------|--------------|---|
| Immobilisations financières | 3 042 | - | - | -363 |
| Dépôts et cautionnements versés | 3 042 | 410 | 3 815 | -363 |
| Total | 3 042 | 410 | 3 815 | -363 |

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2023

Pour chaque immeuble locatif sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la Société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine en cours.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier.

| Adresse | Localisation et zonage « Robien recentré » ⁽¹⁾ | Type ⁽²⁾ | Surfaces en m ² habitables | Nombre de logements | Prix d'acquisition | Travaux | Prix de revient 2023 | Prix de revient 2022 |
|--|---|---------------------|---------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------|----------------------|----------------------|
| ARCUEIL (94) 88, avenue de la Convention | IDF - A | Ap | 94 | 1 | 388 600 | - | 388 600 | 388 600 |
| CLAMART (92) 7 bis, rue de Bretagne | IDF - A | Ap | 81 | 1 | 318 327 | - | 318 327 | 318 327 |
| FLOIRAC (33) 1/23, allée des Grives | PR - B1 | M | - | - | - | - | - | 182 803 |
| ARGENTEUIL (95) 5/7, rue de Seine | IDF - A | Ap | 258 | 4 | 805 907 | 1 659 | 807 566 | 807 566 |
| TORCY (77) 1/3, allée Gaston Deferre | IDF - A | Ap | 64 | 1 | 190 363 | - | 190 363 | 190 363 |
| Total | | | 497 | 7 | 1 703 197 | 1 659 | 1 704 856 | 1 887 659 |

(1) IDF : Ile-de-France (hors Paris) / PR : Province / A - B1 : zones « Robien recentré ».

(2) Ap : Appartements / M : Maisons.

État des créances et des dettes au 31 décembre 2023 (en €)

| Créances | 31/12/2023 | 31/12/2022 | Dettes | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|--|----------------|----------------|------------------------------|------------------|------------------|
| Créances locataires | 14 335 | 41 872 | Dépôts reçus | 4 511 | 5 311 |
| Locataires et comptes rattachés | 14 335 | 41 872 | Dettes financières | 4 511 | 5 311 |
| | | | Locataires créditeurs | 11 898 | 7 344 |
| Syndics | 451 509 | 437 201 | Fournisseurs | 292 052 | 291 710 |
| Autres débiteurs | 12 058 | 9 925 | Autres dettes d'exploitation | 140 747 | 147 454 |
| | | | Associés | 799 852 | 1 565 124 |
| Autres créances | 463 567 | 447 126 | Dettes d'exploitation | 1 244 548 | 2 011 632 |
| Provisions pour locataires douteux | -6 081 | -38 811 | | | |
| Provisions pour dépréciation des créances | -6 081 | -38 811 | | | |
| Total général | 471 822 | 450 188 | Total général | 1 249 059 | 2 016 943 |

État des provisions au 31 décembre 2023 (en €)

| Provisions | Au 31/12/2022 | Dotations | Reprises non consommées | Reprises consommées | Au 31/12/2023 |
|--|---------------|--------------|-------------------------|---------------------|---------------|
| Provisions liées aux placements immobiliers | | | | | |
| Créances douteuses | 38 811 | 2 976 | 2 434 | 33 272 | 6 081 |
| Total | 38 811 | 2 976 | 2 434 | 33 272 | 6 081 |



Ventilation des charges au 31 décembre 2023 (en €)

| Charges immobilières non récupérables | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Impôts & taxes non récupérables | 12 351 | 26 271 |
| Solde de charges de reddition | 5 579 | 10 590 |
| Charges sur locaux vacants | 6 249 | 25 548 |
| Travaux - Remise en état | 20 879 | 13 126 |
| Charges non récupérables | 20 089 | 25 557 |
| Pertes sur créances irrécouvrables | 33 272 | - |
| Dotations pour créances douteuses | 2 976 | 609 |
| Total des charges immobilières non récupérables | 101 394 | 101 699 |
| Charges immobilières récupérables | 2023 | 2022 |
| Impôts & taxes diverses | - | 1 254 |
| Charges immobilières refacturables | 1 852 | 5 701 |
| Total des charges immobilières récupérables | 1 852 | 6 955 |
| Charges d'exploitation | 2023 | 2022 |
| Honoraires Commissaires aux comptes | 13 097 | 12 466 |
| Honoraires notaires | 1 728 | 2 551 |
| Cotisations | 24 | 43 |
| Autres frais | 16 866 | 19 085 |
| Total des honoraires & autres frais | 31 714 | 34 145 |
| Diverses charges d'exploitation | 2023 | 2022 |
| Indemnisation du Conseil de surveillance | 4 500 | 9 000 |
| Charges diverses | - | 453 |
| Total diverses charges d'exploitation | 4 500 | 9 453 |
| Commissions versées à la Société de gestion | 2023 | 2022 |
| Commissions de gestion | 9 250 | 11 613 |
| Commissions sur arbitrages | 4 944 | 60 127 |
| Total des commissions de la Société de gestion | 14 193 | 71 740 |

Engagements hors bilan 2023 (en €)

| | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| | 0 | 0 |

03 - LES AUTRES INFORMATIONS

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

| | 2019 | % du total des revenus | 2020 | % du total des revenus | 2021 | % du total des revenus | 2022 | % du total des revenus | 2023 | % du total des revenus |
|--|--------------|------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|------------------------------|
| Revenus | | | | | | | | | | |
| Recettes locatives brutes | 24,36 | 69,81 % | 15,61 | 71,99 % | 7,64 | 55,64 % | 4,58 | 65,35 % | 2,46 | 74,84 % |
| Produits financiers avant P.L. | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % | 0,63 | 19,09 % |
| Produits divers | 10,53 | 30,16 % | 6,08 | 28,01 % | 6,10 | 44,38 % | 2,43 | 34,65 % | 0,20 | 6,07 % |
| Total | 34,89 | 100,00 % | 21,69 | 100,00 % | 13,74 | 100,00 % | 7,00 | 100,00 % | 3,28 | 100,00 % |
| Charges | | | | | | | | | | |
| Commissions de gestion | 9,93 | 28,46 % | 7,05 | 32,53 % | 5,96 | 43,39 % | 2,90 | 41,38 % | 0,57 | 17,46 % |
| Autres frais de gestion | 2,96 | 8,49 % | 3,32 | 15,32 % | 4,28 | 31,17 % | 1,76 | 25,16 % | 1,46 | 44,55 % |
| Entretien du patrimoine | 2,38 | 6,80 % | 0,60 | 2,77 % | 1,08 | 7,86 % | 0,53 | 7,57 % | 0,84 | 25,67 % |
| Charges locatives non récupérables | 8,42 | 24,14 % | 5,81 | 26,80 % | 5,77 | 42,03 % | 3,55 | 50,73 % | 3,13 | 95,36 % |
| Sous-total charges externes | 23,69 | 67,89 % | 16,78 | 77,42 % | 17,09 | 124,45 % | 8,74 | 124,84 % | 6,01 | 183,03 % |
| Amortissements nets | | | | | | | | | | |
| Patrimoine | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % |
| Autres | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % |
| Provisions nettes | | | | | | | | | | |
| Pour travaux | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % |
| Autres | 0,59 | 1,70 % | -0,59 | -2,71 % | -0,48 | -3,52 % | -0,26 | -3,65 % | -1,32 | -40,25 % |
| Sous-total charges internes | 0,59 | 1,70 % | -0,59 | -2,71 % | -0,48 | -3,53 % | -0,26 | -3,65 % | -1,32 | -40,25 % |
| Total des charges | 24,28 | 69,59 % | 16,19 | 74,71 % | 16,60 | 120,92 % | 8,48 | 121,19 % | 4,69 | 142,78 % |
| Résultat courant | 10,61 | 30,42 % | 5,49 | 25,33 % | -2,86 | -20,81 % | -1,48 | -21,14 % | -1,40 | -42,56 % |
| Variation du report à nouveau | -0,04 | -0,09 % | -0,06 | -0,26 % | -2,86 | -20,81 % | -1,48 | -21,14 % | -1,40 | -42,56 % |
| Revenus distribués avant prélèvement libératoire | 10,65 | 30,52 % | 5,55 | 25,59 % | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % |
| Revenus distribués après prélèvement libératoire | 10,65 | 30,52 % | 5,55 | 25,59 % | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % | 0,00 | 0,00 % |

NON-APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA « DIRECTIVE AIFM »

Aux termes de l'article L. 214-24 II du Code monétaire et financier tel qu'il résulte de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 transposant en droit interne la directive 2011/61/UE dite « directive européenne AIFM », les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont qualifiées par la loi de fonds d'investissement alternatifs (« FIA »).

Au cas présent, la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2 n'est cependant pas soumise aux règles issues de la « directive européenne AIFM », en ce compris l'obligation de désigner un dépositaire, dans la mesure où elle entre dans le champ des dispositions du III de l'article 33 de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013.

En vertu de ces dispositions, les FIA de type fermé au sens de la « directive européenne AIFM » ne réalisant pas d'investissements supplémentaires après la date de publication de l'ordonnance n° 2013-676 bénéficient d'une exemption les autorisant à ne pas appliquer les dispositions issues de la « directive européenne AIFM ».

INFORMATIONS REQUISES PAR LE RÈGLEMENT UE 2020/852 DIT « TAXONOMIE »

Les investissements sous-jacents à ATOUT PIERRE HABITATION 2 ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



04 - ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE ET DE CONFORMITÉ D'AEW

La gérance et la liquidation de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2 sont assurées, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2022, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la « directive européenne AIFM » le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité ;
- séparation effective des fonctions des collaborateurs ;
- optimisation de la sécurité des opérations ;
- couverture globale des procédures opérationnelles ;
- suivi et contrôle des délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs :

- **le contrôle de premier niveau** est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle ;
- **le contrôle permanent (deuxième niveau)** est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles ;
- **le contrôle ponctuel (troisième niveau)** est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW.

05 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2023.

Depuis le début de l'exercice 2023, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société, la liquidation du patrimoine, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Le Conseil de surveillance s'est ainsi réuni le 23 mars 2023, le 20 novembre 2023 et le 21 mars 2024.

Cette dernière réunion avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

Lors de ces réunions, votre Conseil assure ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion-Liquidateur et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et ses associés.

La Société de gestion-Liquidateur nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

Dans un environnement géopolitique tendu et de taux d'intérêt élevés, les marchés immobiliers, qu'ils soient résidentiels ou d'entreprise, ont été fortement perturbés en 2023, avec notamment un ralentissement brutal des volumes d'investissement dans l'attente d'une baisse des prix par les vendeurs et un ajustement concomitant des valorisations.

Néanmoins, les premiers mois de 2024 reflètent des chiffres de l'inflation qui semblent s'approcher des objectifs des banques centrales. Le maintien des taux directeurs à des niveaux élevés pesant sur les économies, il est probable que les principales banques centrales réduisent leurs taux d'intérêt, même si le calendrier de cette baisse donne lieu à des opinions divergentes.

Un certain nombre de signaux laissent espérer une baisse des taux d'emprunt au second semestre 2024 et surtout en 2025, ce qui pourrait entraîner un contexte plus favorable pour le marché immobilier résidentiel.

Quoi qu'il en soit, la première baisse des taux annoncera probablement le début d'une nouvelle phase du cycle économique et par là même immobilier.

Vente et évaluation du patrimoine

Notre SCPI procède à la liquidation de son patrimoine depuis le 4^e trimestre 2018. En 2023, un seul logement vacant a été vendu, pour 207 k€, soit +13 % par rapport au prix de revient, et une rémunération du liquidateur correspondante de 4 944 €.

Depuis le début de la vente du patrimoine (87 logements), le prix de vente (21,8 M€) est globalement supérieur de 6 % au prix d'acquisition historique.

Au 31 décembre 2023, il restait 7 logements à vendre, 5 vacants (dont 3 sont négociés avec des acquéreurs potentiels) et 2 occupés par un locataire.

L'enjeu pour envisager une clôture de la liquidation en 2024 réside donc dans la vente de ces derniers logements. Le souhait du Liquidateur, que nous partageons, est de mettre en perspective les prix demandés pour ces derniers lots, afin d'avoir un équilibre entre les intérêts des associés et le coût d'un maintien de la structure SCPI, génératrice de frais fixes.

Une fois ces ultimes transactions réalisées, qui ne seront définitives qu'à la signature des actes notariés de vente, une Assemblée Générale de clôture de la liquidation pourra être convoquée. Après apurement de tous les comptes (créances, dettes, provisions...), un dernier versement (boni de liquidation) sera soumis à notre approbation.

Depuis le début de la liquidation, nous avons reçu 854 € par part au titre des remboursements de capital, soit 85 % du prix de souscription initial.

En tout état de cause, nous ne pourrions faire un point complet sur notre investissement, en intégrant l'avantage fiscal, que lorsque tout le patrimoine aura été vendu et le boni de liquidation déterminé.

En fin d'année 2023, l'expertise du patrimoine restant est de 1,76 M€, supérieure de 3 % au prix de revient comptable.

Gestion locative et résultats

Le niveau des loyers facturés a continué de se réduire fortement, à 61 k€, contre 82 k€ en 2022.

Le résultat d'exploitation, après prise en compte des diverses charges d'exploitation et de celles qui sont directement liées à la cession des logements, est ainsi logiquement négatif, à -50 k€.

Néanmoins, si la remontée des taux d'intérêt a eu un impact négatif sur les valorisations immobilières, a contrario la rentabilité des placements sans risque sur lesquels notre SCPI place sa trésorerie s'est substantiellement améliorée. Ainsi, les produits financiers s'élèvent à 16 k€, ce qui permet de « ramener » le résultat net de l'exercice à une perte de -35 k€.

En conséquence, aucun revenu n'a été mis en distribution.

Afin de ne pas alourdir plus que de raison les charges de notre SCPI, le Conseil de surveillance a décidé de supprimer son indemnisation annuelle à compter de l'année 2024, après une diminution de 9 000 € à 4 500 € pour l'année 2023 (7^e résolution de l'Assemblée Générale de juin 2023).

Le Liquidateur s'est rapproché d'un organisme spécialisé afin de céder les créances locataires contentieuses faisant l'objet d'un jugement. Ainsi, quatre créances titrées, représentant 35 290 €, ont été cédées pour un montant forfaitaire de 2 019 €, soit 6 % du montant cédé. Ce taux, même très décoté, est un taux très satisfaisant pour ce type d'opération.

Assemblée Générale Extraordinaire et prorogation de la liquidation

Notre SCPI est en liquidation depuis le 25 juin 2018. Les dispositions juridiques nous obligent à proroger cette liquidation tous les ans, depuis le 25 juin 2021, tant qu'elle n'est pas achevée.

La résolution N° 9 porte sur ce point, à l'identique de l'exercice précédent, dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

Nous remercions la Société de gestion-Liquidateur et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges transparentes et sincères fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.

Nous engageons les associés à approuver l'ensemble des résolutions (ordinaires et extraordinaire) qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale Mixte.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée Générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

À ce sujet, nous vous précisons que M. Jean-Luc BRONSART, Président du Conseil de surveillance, sera présent à l'Assemblée Générale et peut recevoir vos procurations.

Pour le Conseil de surveillance

Jean-Luc Bronsart

Président du Conseil de surveillance



06 - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

**À l'Assemblée Générale
ATOUT PIERRE HABITATION 2
43, av. Pierre Mendès France
75113 Paris 13**

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ATOUT PIERRE HABITATION 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion établi par la Société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

Responsabilités de la Société de gestion

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de

continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.

Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 2 mai 2024

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste DESCHRYVER



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Aux Associés
ATOUT PIERRE HABITATION 2
43, av. Pierre Mendès France
75113 Paris 13

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Avec la Société de gestion AEW :

Conformément à l'article 17 des statuts de la SCPI, la SCPI verse à la Société de gestion les rémunérations suivantes :

- une **commission de souscription**, fixée à 8 % hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches

et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2023 ;

- une **commission de gestion**, fixée à 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour l'administration et la gestion du patrimoine.

Au titre de l'exercice 2023, cette commission s'élève à 7 387 € ;

- une **commission de cession de parts :**

- si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra à titre de frais de dossier un forfait de 80,00 € hors taxes, soit 95,68 € taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1 de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 E des prix à la consommation) ;

- si la cession est réalisée selon les modalités prévues à l'article 10.2 des statuts à savoir, par confrontation des ordres d'achat et de vente en application des dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra une commission de 4,50 % hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droit d'enregistrement).

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2023 ;

- une commission d'arbitrage de 2 % hors taxe du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

Au titre de 2023, cette commission s'élève à 4 844 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 2 mai 2024

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Jean-Baptiste DESCHRYVER



07 - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 17 JUIN 2024

ORDRE DU JOUR

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- 1 > Lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2023.
- 2 > Affectation du résultat.
- 3 > Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.
- 4 > Approbation de la valeur comptable déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice 2023.

5 > Présentation de la valeur de réalisation déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice 2023.

6 > Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice 2023.

7 > Quitus à donner au Liquidateur.

8 > Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

9 > Prorogation de la liquidation et renouvellement du mandat du Liquidateur.



LES RÉOLUTIONS

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2023.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'une perte de -34 781,66 €, qu'elle décide d'affecter en totalité au report à nouveau pour le porter à -140 066,83 €. L'Assemblée constate qu'aucun dividende n'a donc été distribué.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier et en approuve les conclusions.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, la valeur nette comptable qui ressort à 1 729 318 €, soit 69,82 € pour une part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale prend acte, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, de la valeur de réalisation qui ressort à 1 787 462 €, soit 72,17 € pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale prend acte, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, de la valeur de reconstitution qui ressort à 2 112 237 €, soit 85,28 € pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale décide conformément à l'article R. 123-131 du Code de commerce de proroger pour une durée d'un an les opérations de liquidation, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024 et renouvelle en conséquence le mandat du Liquidateur dans toutes ses dispositions pour la même durée.



ATOUT PIERRE HABITATION 2

Société Civile de Placement Immobilier en cours de liquidation
au capital de 22 292 100 €
491 472 007 RCS Paris

Siège social

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

La note d'information prévue aux articles
L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers
le visa SCPI n° 06-16 en date du 1^{er} août 2006.



Société de gestion de portefeuille - Liquidateur

SAS au capital de 2 328 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »
329 255 046 RCS Paris

Siège social

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Tél. : 01 78 40 33 03

relation.commerciale@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

