



RAPPORT ANNUEL  
**2020**

## **ATOUP PIERRE HABITATION 2**

SCPI EN COURS DE LIQUIDATION  
SCPI DE LOGEMENTS DE TYPE ROBIEN RECENTRÉ



# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## **SOCIÉTÉ DE GESTION LIQUIDATEUR AEW**

.....

Société par Actions Simplifiée  
au capital de 828 510 euros

### ***Siège social :***

**22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS**

Agrément AMF n° GP 07000043  
en date du 10/07/2007

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

### **PRÉSIDENT**

Monsieur Robert WILKINSON

### **DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS**

Madame Isabelle ROSSIGNOL  
Monsieur Raphaël BRAULT

## **SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2**

.....

### **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

## RAPPORT DE GESTION

04

- Éditorial
- Les chiffres clés au 31 décembre 2020
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

## COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

16

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

## LES AUTRES INFORMATIONS

29

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM

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

30

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

31

## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

34

- Le rapport sur les comptes annuels
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées

## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 1<sup>ER</sup> JUIN 2021

36

- Ordre du jour
- Les résolutions

# ÉDITORIAL

**Mesdames, Messieurs,**

**Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ATOUP PIERRE HABITATION 2, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2020.**

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire d'un impact violent et sans précédent dans l'histoire moderne, et aux multiples répercussions qui ont transformé profondément les quotidiens professionnels et personnels.

Dans un contexte très incertain, les collaborateurs d'AEW ont continué à travailler avec professionnalisme et engagement, essentiellement à distance et dans des conditions plus difficiles, pour assurer la continuité de la gestion et de la liquidation de votre SCPI.

Face à la crise, notre capacité d'adaptation et celle de nos partenaires s'est notamment illustrée, pour votre SCPI, par la mise en place de procédures de signatures à distance avec les notaires ou de visites virtuelles de logements avec les agents immobiliers et commercialisateurs.

Par ailleurs, afin de simplifier et clarifier la présentation du groupe AEW auprès de tous ses clients et partenaires, et dans une logique de cohérence avec ses activités dans le monde, notre société de gestion, AEW Ciloger, a changé de nom en mars 2021 pour s'appeler «AEW».

Cette évolution, sans aucune incidence sur la gestion et la liquidation de votre SCPI, ne porte que sur la dénomination sociale, et n'implique aucun changement dans les autres mentions légales, la gouvernance, et la structure de l'actionariat.

AEW reste par ailleurs organisée en France autour de ses deux activités, les fonds

destinés à la clientèle Grand Public et les solutions destinées à la clientèle Institutionnelle.

- L'année 2020 a souligné la capacité de résistance de l'immobilier résidentiel ancien, que cela soit à l'échelle générale du marché ou à l'échelle particulière de votre SCPI. La résilience du logement et son profil défensif attirent ainsi de plus en plus les investisseurs institutionnels. Leur volume d'achat en bloc représentait 1 Md€ chaque année il y a 5 ans, contre 3 à 4 fois plus en 2020.

Malgré les différentes mesures mises en place pour lutter contre la propagation de la COVID-19, et notamment les différents confinements, les ventes de logements anciens ne se sont contractées que de 3% en 2020. Le nombre de transactions dépasse légèrement le million, après une année 2019 record à près d'1,1 million, et s'avère comparable aux années précédentes.

Les banques ont cherché à répondre à la demande de crédits immobiliers des particuliers, en dépit de la crise et de ses conséquences macroéconomiques et financières. En même temps, la durée moyenne des prêts a enregistré un nouveau record, à 20,3 années.

Les taux d'intérêt, en restant à leur point bas historique, ont soutenu la capacité d'achat des ménages. Néanmoins, après plusieurs années consécutives d'augmentation, la production des crédits à l'habitat a baissé de 2 Mds€ à 22,5 Mds€. Elle devrait toutefois rester solide, les conditions d'octroi ayant été assouplies en décembre, notamment pour favoriser les primo-accédants.

La hausse des prix s'atténue elle aussi. Au niveau national, le prix du m<sup>2</sup> est en augmentation de 3,4%, avec des disparités selon les territoires. A Paris, le m<sup>2</sup>

passé ainsi de 10 850 €/m<sup>2</sup> à 10 700 €, soit une baisse d'environ 1%. A l'inverse, la province voit ses prix augmenter de 2% pour les appartements et de plus de 3% pour les maisons.

La situation actuelle a bouleversé la demande, à savoir que les maisons sont désormais les biens les plus recherchés avec une demande en hausse de 10%. La demande d'appartements diminue quant à elle de 9%.

- Au vu du contexte de pandémie de l'année 2020, du confinement des réseaux de distribution et des mesures d'aménagements des loyers commerciaux, c'est sans surprise que la collecte nette des SCPI s'est contractée de 30% par rapport à 2019. Toutefois, reflet de leur solidité et de leur attractivité persistante, les SCPI ont finalement collecté 6 Mds€, faisant de 2020 la 3<sup>ème</sup> plus forte collecte de leur histoire.

Les SCPI de bureaux avec 3 Mds€, dominant encore largement la collecte (50% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1,5 Md€ (25%), les SCPI spécialisées pour 1 Md€ (16%), et les SCPI de commerces pour 245 M€ (4%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 170 M€, dont la moitié concerne des SCPI non fiscales, en progression de 9% par rapport à 2019.

Avec un total de 1,25 Md€ échangé, le marché secondaire connaît une nette évolution positive de 25% par rapport à 2019. Signe de la confiance des associés, le nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année ne représente que 0,15% de la capitalisation, à comparer à 0,12% en 2019.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2020 atteint 71 Mds€, en augmentation de 9% par rapport au début de l'année.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2 Mds€ en 2020 après 2,8 Mds€ en 2019 (-30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 20 Mds€ (+8%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) est de 91 Mds€.

### Concernant ATOUT PIERRE HABITATION 2 :

- Les cessions de logements d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 ont été affectées par la crise sanitaire, mais elles se sont poursuivies en 2020 à un rythme satisfaisant. Ainsi, 22 logements ont été vendus (29 en 2019) essentiellement dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est-à-dire au fur et à mesure de la libération des logements.

- Le total des ventes actées en 2020 s'élève à 5 662 349 €, supérieur de 7% à la valeur comptable d'origine et de 9% aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2019. Une plus-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 355 195 € (14,34 € par part) a été dégagée.

Afin d'accélérer le rythme des cessions, la vente aux locataires a été démarrée. Au 31 décembre 2020, il reste 39 logements à vendre, dont 11 ont trouvé preneurs.

- Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2020 font ressortir une valorisation de 9,44 M€, en diminution globale de 34% par rapport à 2019 suite

aux cessions de patrimoine de l'exercice.

Mais, à périmètre constant, c'est-à-dire en excluant ces dernières, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une progression annuelle de 3,2%.

- Le montant des loyers facturés en 2020 diminue de 30% (-162 K€), à 383 520 €, du fait de la liquidation du patrimoine en cours.

L'impact de la crise sanitaire a été contenu sur les taux d'occupation. La proportion de locataires ayant demandé des aménagements de loyers a été très réduite, grâce au mécanisme de chômage partiel mis en place par l'Etat qui a aidé les locataires fragilisés, et le taux d'encaissement des loyers est demeuré à un bon niveau, proche de 96%.

Durant l'année 2020, 19 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. 15 logements sont vacants en fin d'année, dont 8 sont en cours de vente.

- Le résultat de l'exercice s'établit à 135 942 €, en diminution de 48% (-127 K€) par rapport à l'exercice précédent, affecté essentiellement par la contraction des loyers facturés (-162 K€) consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

- Un revenu brut de 5,55 € par part, très proche du résultat (5,49 €), a été mis en

distribution au titre de l'exercice 2020. Le report à nouveau (réserves), qui a été légèrement sollicité à hauteur de 0,06 € à par part, s'établit à 0,10€ par part.

- Quatre acomptes sur liquidation, d'un montant global de 222 €, ont été versés au titre de l'exercice 2020. Au total depuis les premières ventes de logements, fin 2018, 549 € ont été remboursés aux associés, soit 55% 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.

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

Aussi, **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 2021 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.

—  
**Isabelle ROSSIGNOL**  
Directeur Général délégué d'AEW



# Chiffres clés

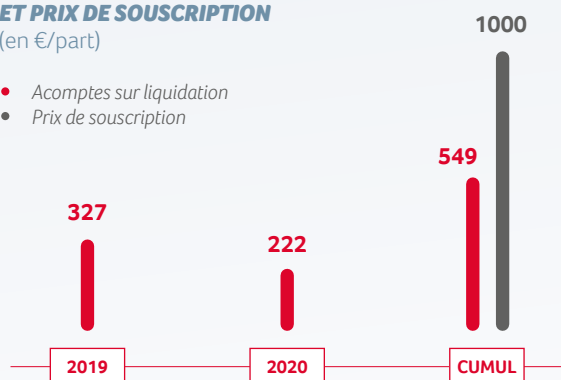
au 31 décembre 2020

- DATE DE CRÉATION  
**3 juillet 2006**
- EN LIQUIDATION  
**depuis le 25 juin 2018**
- NOMBRE D'ASSOCIÉS  
**596**
- NOMBRE DE PARTS  
**24 769**
- VALEUR DE RÉALISATION  
**9 457 630 euros**  
**(soit 381,83 euros par part)**
- REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART 2020  
**5,55 €**
- ACOMPTE SUR LIQUIDATION 2020 PAR PART  
**222,00 €**
- ACOMPTE SUR LIQUIDATION CUMULÉS PAR PART  
**549,00 €**
- PATRIMOINE  
**94 logements acquis**  
**55 logements vendus**  
**39 logements en patrimoine**
- FIN DE L'ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PARTS  
**15 avril 2019**

## ACOMPTE SUR LIQUIDATION ET PRIX DE SOUSCRIPTION

(en €/part)

- Acomptes sur liquidation
- Prix de souscription



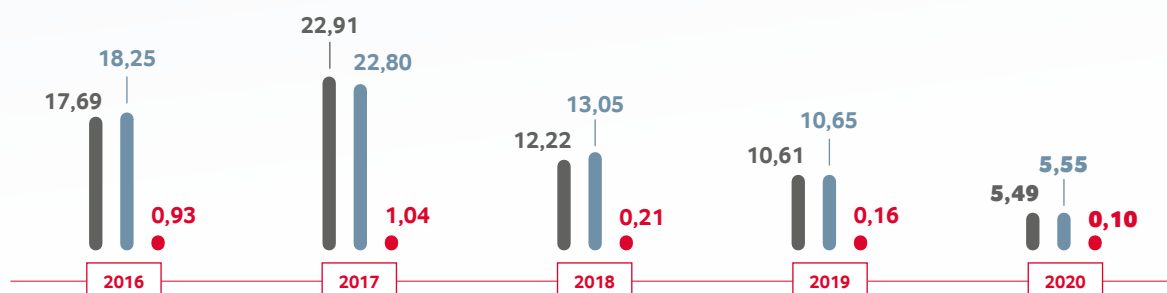
## VALEURS SIGNIFICATIVES

	Global	Par part	Variation 2020/2019
Valeur comptable	9 198 660 €	371,38 €	-36,43 %
Valeur vénale / expertise	9 440 000 €	381,12 €	-33,89 %
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>9 457 630 €</b>	<b>381,83 €</b>	<b>-33,80 %</b>
Valeur de reconstitution	11 169 945 €	450,96 €	-33,77 %

## RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU

(en €/part depuis 5 ans)

- Résultat
- Distribution
- Report à nouveau



# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2020, compte tenu des cessions de logements de l'exercice, le patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 est composé de 39 logements.

Ils sont répartis en valeur vénale à 43% en région parisienne (zone A Robien recentré) et 57% en province (Zone B1 Robien recentré).

Le patrimoine est composé de 35 appartements et 4 maisons répartis sur 9 sites. Il totalise 2 780 m<sup>2</sup>, localisés à 37% en région parisienne et 63% en province.

### EN % DE LA VALEUR VÉNALE

43%



57%

• Province	
Zone B1 «Robien recentré»	5 380 000 €
• Ile-de-France hors Paris	
Zone A «Robien recentré»	4 060 000 €
• Total	9 440 000 €

### EN % DE LA VALEUR VÉNALE

37%



63%

• Province	
Zone B1 «Robien recentré»	1 746 m <sup>2</sup>
• Ile-de-France hors Paris	
Zone A «Robien recentré»	1 034 m <sup>2</sup>
• Total	2 780 m <sup>2</sup>

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

### LES CESSIONS

Les cessions de logements d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 ont été affectées par la crise sanitaire, mais elles se sont poursuivies en 2020 à un rythme satisfaisant. Ainsi, 22 logements ont été vendus (29 en 2019) essentiellement dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est-à-dire logement vacant par logement vacant. Le total des ventes actées en 2020 s'élève à 5 662 349 €, supérieur de 7% à la valeur comptable d'origine et de 9% aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2019. Afin d'accélérer le rythme des cessions, la vente aux locataires a été démarrée. Au 31 décembre 2020, il reste 39 logements à vendre, dont 11 ont trouvé preneurs.

Compte tenu de l'engagement de location de 9 ans, inhérent au dispositif fiscal dont ont bénéficié les associés, c'est fin avril 2019 que l'intégralité des logements qui composent le patrimoine de la SCPI est devenue cessible, leur engagement fiscal de location de 9 ans rempli.

Initiée fin 2018, la vente du patrimoine s'est poursuivie en 2020 à un rythme satisfaisant, en dépit des contraintes liées à la crise sanitaire. Toutefois, même si des actes de vente ont pu être signés à distance, le nombre de ventes réalisées a diminué d'un quart par rapport à 2019 (de 29 à 22).

D'une manière générale, les logements sont vendus « au fil de l'eau », c'est-à-

dire volontairement laissés vacants lors du départ du locataire pour pouvoir les vendre libres.

Ainsi, au 31 décembre 2020, les 15 logements vacants que compte la SCPI sont réservés pour la vente.

Toutefois, afin d'accélérer le rythme des ventes, AEW a initié la vente aux locataires avec mise en oeuvre des accords collectifs dans certains immeubles. Cela concerne les immeubles où plus de 10 logements sont mis en vente, et nécessite de se conformer à un ensemble de règles spécifiques portant notamment sur l'information des locataires.

Ce processus, dit « vente à la découpe », a ainsi démarré sur 4 sites.



Durant l'exercice, ATOUT PIERRE HABITATION 2 a négocié et cédé 22 logements (5 maisons et 17 appartements) sur les 61 logements de son patrimoine répondant aux contraintes fiscales de la loi dite «Robien recentré» encore présents au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Les logements ont été vendus soit vacants (14) soit occupés (8).

Le total des ventes actées en 2020 s'élève à 5 662 349 €, montant supérieur de 7% à la valeur comptable d'origine et de 9% aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2019. Ces ventes, qui représentent près d'un quart de la surface initiale, se répartissent en surface à hauteur de 23% en Ile-de-France et 77% en province.

Une plus-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 355 195 € (14,34 € par part) a été dégagée, soit + 7% par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles. Ces opérations n'ont 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 126 994 € TTC.

Par ailleurs, en fin d'année, sur les 39 logements encore en patrimoine, 11 sont en cours de vente (dont 8 vacants). 5 sont sous promesse et 6 font l'objet d'un prix négocié, pour un prix total de 2,9 M€, supérieur de 5% au prix de revient. Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, ATOUT PIERRE HABITATION 2 a cédé 55 logements (59% des 94 logements acquis et 59% de la surface) pour un prix de vente global de 13 877 609 €, supérieur de 5% au prix de revient.

Au 31 décembre 2020, le solde du compte de plus-values enregistrées est de 362 732 € (14,64 € par part).

Un acompte sur liquidation de :

- 33,00 € par part a été versé en mai 2020 au titre des ventes réalisées durant le premier trimestre de l'exercice ;
- 74,00 € par part a été versé en juillet, au titre des ventes réalisées durant le deuxième trimestre ;

Adresse	Localisation et Zonage Robien	Type	Surface m <sup>2</sup> habitables	Nombre logement
LILLE (59) 10, rue Saint-Luc - 140, rue Saint-Druon	PR - B1	Ap	229	3
VILLEURBANNE (69) 135, route de Genas	PR - B1	Ap	135	2
MARSEILLE (13) 223, avenue des Caillols	PR - B1	Ap	216	3
ARCUEIL (94) 88, avenue de la Convention	IDF - A	Ap	237	3
CLAMART (92) 7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	Ap	80	1
VILLEURBANNE (69) 21, boulevard Honoré de Balzac	PR - B1	Ap	297	4
FLOIRAC (33) 1/23, allée des Grives	PR - B1	M	405	5
ARGENTEUIL (95) 5/7, rue de Seine	IDF - A	Ap	0	0
TORCY (77) 1/3, allée Gaston Deferre	IDF - A	Ap	65	1
<b>TOTAL</b>			<b>1 665</b>	<b>22</b>

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

- 57,00 € par part a été versé en octobre au titre des ventes réalisées durant le troisième trimestre ;
- 58,00 € par part a été versé en janvier 2021 au titre des ventes réalisées durant le quatrième trimestre de l'exercice 2020.

Les acomptes sur liquidation, d'un montant total de 5 498 718 € (222,00 € par part) sur l'exercice, sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété

et des nu-proprétaires pour les parts démembrées.

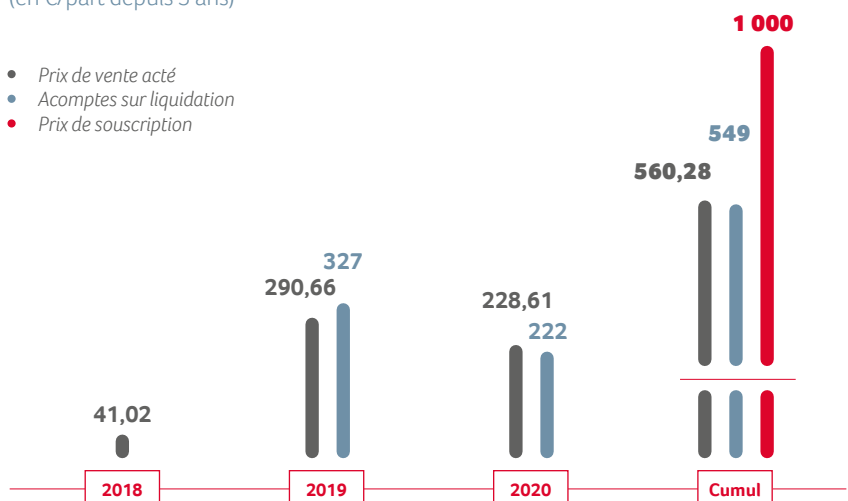
Au total depuis les premières ventes de logements, 549,00 € ont été remboursés aux associés (sous la forme d'acomptes sur liquidation), soit 55% du prix de souscription initial.

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 (en €/part depuis 5 ans)

- Prix de vente acté
- Acomptes sur liquidation
- Prix de souscription





	Prix d'achat HD à la livraison	Prix de de vente acté	Impôt plus-values	Plus ou moins value comptable <sup>(1)</sup>	Commission de cession fixe TTC	Écart Prix de vente Prix d'achat HD	Écart Prix de vente Expertise 31/12/2019
	726 660	649 909		-76 751	14 940	-10,56%	-9,76%
	413 380	463 741		50 361	9 229	12,18%	18,40%
	748 942	777 680		28 738	18 631	3,84%	17,62%
	997 600	1 073 294		75 694	22 779	7,59%	31,65%
	326 519	385 000		45 749	7 438	17,91%	-5,69%
	858 768	969 638		100 107	21 833	12,91%	-3,73%
	1 022 518	1 137 132		114 614	27 241	11,21%	15,55%
	-	-	-	-	-	-	-
	189 273	205 956		16 683	4 903	8,81%	-0,11%
	<b>5 283 660</b>	<b>5 662 349</b>	<b>0</b>	<b>355 195</b>	<b>126 994</b>	<b>7,17%</b>	<b>9,02%</b>

## L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	16 669 537	- 5 498 718	11 170 819
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	134 531	228 201	362 732
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 2 289 048	-	- 2 289 048
- Achat d'immeubles	- 22 349 264	-	- 22 349 264
- Titres de participation contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	7 884 575	5 283 660	13 168 234
- Frais d'acquisition	- 48 328	-	- 48 328
- Divers <sup>(1)</sup>	-	-	-
<b>= sommes restant à investir</b>	<b>2 002</b>	<b>13 143</b>	<b>15 145</b>

(1) amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

99,63% 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 15 145 € au 31 décembre 2020.

## VALEUR SIGNIFICATIVE 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, selon les méthodes 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;

- **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).

<b>COUT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>	<b>9 181 030</b>
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE</b>	<b>9 181 030</b>
<b>VALEUR ACTUELLE (VALEUR VENALE HORS DROITS)</b>	<b>9 440 000</b>

<i>en euros</i>	<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>
- Valeur nette comptable des immeubles	9 181 030		
- Provisions pour grosses réparations			
- Autres éléments d'actifs	17 630	17 630	17 630
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		9 440 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			10 080 000
- Commission de souscription théorique			1 072 315
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>9 198 660</b>	<b>9 457 630</b>	<b>11 169 945</b>
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>24 769</b>	<b>24 769</b>	<b>24 769</b>
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>371,38</b>	<b>381,83</b>	<b>450,96</b>

## ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

	<b>Prix de revient au 31/12/2020 <i>en euros</i></b>	<b>Estimation hors droits au 31/12/2020 <i>en euros</i></b>	<b>Écart Expertise/ prix revient en %</b>	<b>Estimation droits inclus au 31/12/2020 <i>en euros</i></b>
Ile-de-France (hors Paris)	3 681 330	4 060 000	10,29	4 340 000
Province	5 499 700	5 380 000	-2,18	5 740 000
<b>TOTAUX</b>	<b>9 181 030</b>	<b>9 440 000</b>	<b>2,82</b>	<b>10 080 000</b>

	<b>Estimation hors droits au 31/12/2019 <i>en euros</i></b>	<b>Variation hors droits 2020/2019 <i>en %</i></b>	<b>Estimation HD 2019 <i>périmètre constant</i></b>	<b>Variation hors droits 2020/2019 <i>périmètre constant</i></b>
Ile-de-France (hors Paris)	5 510 000	-26,32	3 972 051	2,21%
Province	8 770 000	-38,65	5 177 432	3,91%
<b>TOTAUX</b>	<b>14 280 000</b>	<b>-33,89</b>	<b>9 149 483</b>	<b>3,18%</b>

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2020 font ressortir une valorisation de 9 440 000 €, en diminution globale de 34% par rapport à 2019, compte tenu des 22 logements vendus durant l'exercice.

ATOUT PIERRE HABITATION 2 fait preuve en 2020 de performances satisfaisantes en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) qui enregistre globalement une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice) de 3,2%.

La progression est de 2% pour les logements en Ile-de-France et de 4% pour les logements localisés en province.

Sur les 9 sites expertisés :

- 5 ont une valeur qui progresse de 2% en moyenne (en augmentation comprise entre 1,4% et 3%) ;
- 1 site enregistre une progression de 4% ;
- 2 ont une valeur qui progresse de 8% à 9% ;
- et 1 site enregistre une variation négative de 2%.

Rappelons 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 2020, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont supérieures de 3% à leur prix de revient.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 10% à leur prix de revient.

Depuis la fin de l'année 2009, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, l'expertise des immeubles hors droits et en bloc est en progression de 9,2% à périmètre constant.

## LA GESTION IMMOBILIÈRE

**Le montant des loyers facturés en 2020 diminue de 30% (-162 K€), à 383 520 €, du fait de la liquidation du patrimoine en cours.**

**L'impact de la crise sanitaire a été contenu sur les taux d'occupation. La proportion de locataires ayant demandé des aménagements de loyers a été très réduite, le mécanisme de chômage partiel mis en place par l'Etat ayant pu aider les locataires les plus fragiles, et le taux d'encaissement des loyers est demeuré à un bon niveau, proche de 96%.**

**Durant l'année 2020, 19 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. 15 logements sont vacants en fin d'année, dont 8 sont en cours de vente.**

19 logements d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 ont été libérés durant l'année 2020 (1 397 m<sup>2</sup>). Le taux de rotation des locataires, à 31%, double quasiment par rapport à 2019 (16%).

D'une manière générale, les logements qui se libèrent sont volontairement laissés vacants, afin d'essayer d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible.

Cette stratégie, concertée entre AEW et le Conseil de surveillance de la SCPI, impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, aucun logement n'a été reloué durant l'année. Au 31 décembre 2020, les 15 logements vacants que compte la SCPI sont concernés par cette stratégie.

Au 31 décembre 2020, le nombre d'appartements loués est de 24 sur 39, soit 62% du nombre de logements contre 42 en début d'année (69%).

Les 15 logements vacants que compte le patrimoine représentent 2 000 m<sup>2</sup>, soit 72% de la superficie restante. Le manque à gagner en matière de loyers sur ces surfaces vacantes, réparties sur 6 sites, est estimé à 168 K€ en rythme annuel. Parmi ces logements vacants, 8 sont en cours de cession à la clôture de l'exercice.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine.

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 31 décembre 2020, le taux d'occupation financier s'établit à 44,05% contre 47,70% l'exercice précédent, impacté par les logements mis en vente et laissés volontairement vacants. Calculé sur l'ensemble de l'année 2020, ce taux s'établit à 55,83% (60,50% en 2019).

Pour la même raison, le taux d'occupation physique passe de 67,38% à 63,14% entre le début et la fin de l'exercice.

Les taux d'occupation doivent être relativisés en période de vente du patrimoine.

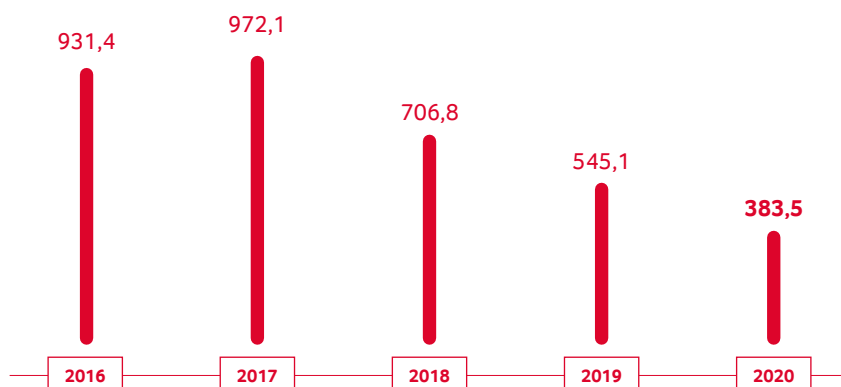
Les loyers facturés sur l'exercice 2020 s'établissent à 383 520 € en contraction de 30% par rapport à l'exercice précédent (-162 K€).

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure satisfaisant à 95,75% (98,81% en 2019).

A ce sujet, il convient de noter que 53% des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique (49% en 2019).

### ÉVOLUTION DES LOYERS SUR 5 ANS

(en k€)



L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la vente du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 14 890 € (0,60 € par part), dont 675 € dans 1 logement (25 606 € pour 9 logements en 2019).

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2020 pour atteindre en cumulé la somme de 57 131 €, couvrant les créances de 35 locataires (partis ou présents).

Cette provision a diminué en valeur nette de 14 556 € comparée à celle du 31 décembre 2019. Une dotation complémentaire de 10 634 € et une reprise sur provision de 25 190 € ont été effectuées sur l'exercice.

8 dossiers locatifs sont en procédures judiciaires pour une créance globale de 46 649 € (provisionnée à 100% en créances douteuses).

Dans le détail, 4 locataires représentent un impayé de global de 35 290 €, soit les trois quarts de la créance globale.

En concertation avec le Conseil de surveillance, et afin de pérenniser autant que faire se peut les flux locatifs de votre SCPI, le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés » (GLI) a été étendu à compter du 1<sup>er</sup> avril 2020 à tous les logements potentiellement éligibles. Il était auparavant optionnel et souscrit au cas par cas, après étude de chaque nouveau dossier de locataire.

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 2020, 21 baux en cours sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 6 503 € (7 218 € en 2019), soit 1,69% de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Les impayés d'un locataire ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 9 101 € dont 7 004 € ont été reçus sur l'exercice.



# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

**Le résultat de l'exercice s'établit à 135 942 €, en diminution de 48% (-127 K€) par rapport à l'exercice précédent, affecté essentiellement par la contraction des loyers facturés (-162 K€) consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente. Un revenu brut de 5,55 € par part, très proche du résultat (5,49 €), a été mis en distribution au titre de l'exercice 2020. Le report à nouveau (réserves), qui a été légèrement sollicité à hauteur de 0,06 € à par part, s'établit à 0,10 € par part.**

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 135 942 €, en diminution de 48% (-127 K€) par rapport à l'exercice précédent.

Les loyers facturés se sont en effet contractés de 30% par rapport à l'exercice précédent (-162 K€), impactés par les ventes de logements réalisées et par les logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente. Cette contraction a toutefois été partiellement compensée par une commission de gestion moindre de 71 K€, car assise sur les loyers facturés.

Les revenus financiers sont inexistants, aucun placement n'étant effectué dans un contexte de taux sécurisés très faibles voire négatifs.

En période de liquidation, la distribution trimestrielle est ajustée en fonction des événements locatifs et porte sur l'essentiel du résultat de la période.

Au total, le revenu distribué en 2020, s'élève à 5,55 €. Cette distribution est

à rapprocher d'un résultat par part de 5,49 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,06 € par part, soit 1 526 € au total (1,1% de la distribution).

Au 31 décembre 2020, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 2 486 €, soit 0,10 € par part.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial est de 0,56%.

La nature fiscale et la liquidation en cours d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 ne permettent pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

## L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

en euros	Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements <sup>(1)</sup>	Prix acquéreur moyen de l'année <sup>(2)</sup>	Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(3)</sup>	Taux de distribution sur prix de souscription en % <sup>(4)</sup>	Report à nouveau cumulé par part
2016	666,00	18,25	701,00	2,60%	1,83%	0,93
2017	701,00	22,80	719,00	3,17%	2,28%	1,04
2018	719,00	13,05	720,00	1,81%	1,31%	0,21
2019	-	10,65	-	-	1,07%	0,16
2020	-	5,55	-	-	0,56%	0,10

(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 rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

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

# LE MARCHÉ DES PARTS

## LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

<i>en euros</i>	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2016	Société fermée	24 769	22 292 100	24 769 000
Au 31/12/2017	Société fermée	24 769	22 292 100	24 769 000
Au 31/12/2018	Société fermée	24 769	22 292 100	24 769 000
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

Le capital a été ouvert durant le premier exercice, du 1<sup>er</sup> septembre 2006 au 31 juillet 2007.

## L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

**DATE DE CRÉATION :**  
3 JUILLET 2006

**CAPITAL INITIAL :**  
760 500 EUROS

**NOMINAL DE LA PART :**  
900,00 EUROS

<i>en euros</i>	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 <sup>(1)</sup>
2016	22 292 100	-	24 769	578	-	701,00
2017	22 292 100	-	24 769	580	-	719,00
2018	22 292 100	-	24 769	586	-	720,00
2019	22 292 100	-	24 769	589	-	-
2020	22 292 100	-	24 769	596	-	-

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

Le capital est réparti entre 596 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 2020 selon une fréquence trimestrielle. Au cours de l'exercice 2020 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 2020, 90 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 de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2020 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à des successions.

## L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

<i>en euros</i>	<b>Nombre de parts cédées</b>	<b>% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1<sup>er</sup> janvier</b>	<b>Demandes de cessions en suspens <sup>(1)</sup></b>	<b>Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT</b>
2016	15	0,06%	0	1 693
2017	20	0,08%	0	1 018
2018	25	0,10%	0	959
2019	0	0,00%	50	454
<b>2020</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>90</b>	<b>448</b>

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

# COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2020

en euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2019
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives <sup>(2)</sup>	9 181 030	9 440 000	14 464 689	14 280 000
Immobilisations en cours	0	0	0	0
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>	0	0	0	0
<b>Titres financiers contrôlés</b>	0	0	0	0
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>	<b>9 181 030</b>	<b>9 440 000</b>	<b>14 464 689</b>	<b>14 280 000</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>TOTAL II (Immobilisations Financières)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	16 139	16 139	24 363	24 363
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	62 133	62 133	65 894	65 894
Autres créances	559 138	559 138	902 661	902 661
Provisions pour dépréciation des créances	-57 131	-57 131	-71 687	-71 687
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Autres disponibilités	3 287 419	3 287 419	3 096 681	3 096 681
<b>TOTAL III</b>	<b>3 867 697</b>	<b>3 867 697</b>	<b>4 017 913</b>	<b>4 017 913</b>



## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2020 (SUITE)

en euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2019
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>	0	0	0	0
Dettes financières	-24 708	-24 708	-40 089	-40 089
Dettes d'exploitation	-3 825 359	-3 825 359	-3 971 810	-3 971 810
Dettes diverses	0	0	0	0
<b>TOTAL IV</b>	<b>-3 850 067</b>	<b>-3 850 067</b>	<b>-4 011 899</b>	<b>-4 011 899</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
<b>TOTAL V</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>9 198 660</b>		<b>14 470 703</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE <sup>(3)</sup></b>		<b>9 457 630</b>		<b>14 286 014</b>

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

(2) La valeur d'expertise de la situation ne tient pas compte des cessions intervenues depuis le 01/01/2021

(3) 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 2020

<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b> <b>ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b> <i>en euros</i>	<b>Situation de clôture 2019</b>	<b>Affectation résultat 2019</b>	<b>Autres mouvements</b>	<b>Situation de clôture 2020</b>
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	22 292 100		0	22 292 100
Capital en cours de souscription	0		0	0
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	2 476 900		0	2 476 900
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-2 337 377		0	-2 337 377
<b>Écarts de réévaluation</b>				
Écarts de réévaluation	0			0
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	0			0
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	134 531		228 201	362 732
<b>Réserves</b>	0		0	0
<b>Report à nouveau</b>	5 214	-1 202		4 012
<b>Résultat en instance d'affectation</b>	0		0	0
Résultat de l'exercice	262 588	-262 588	135 942	135 942
Acomptes sur distribution (1)	-263 790	263 790	-137 468	-137 468
Acomptes sur liquidation (1)	-8 099 463	0	-5 498 718	-13 598 181
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>14 470 703</b>	<b>0</b>	<b>-5 272 043</b>	<b>9 198 660</b>

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2021

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020

<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b> <i>en euros</i>	<b>EXERCICE 2020</b> <b>31/12/2020</b>	<b>EXERCICE 2019</b> <b>31/12/2019</b>
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	383 520	545 136
Charges facturées	34 133	56 951
Produit des participations contrôlées	0	0
Produits annexes	3 237	58 120
Reprises de provisions pour gros entretiens	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	25 190	7 678
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>446 079</b>	<b>667 885</b>
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-34 133	-56 951
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-14 890	-58 829
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	0
Autres charges immobilières	-143 955	-208 634
Dépréciation des créances douteuses	-10 634	-22 355
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>-203 613</b>	<b>-346 769</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>242 466</b>	<b>321 116</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	150 488	172 044
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>150 488</b>	<b>172 044</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	-174 742	-245 951
Charges d'exploitation de la société	-73 266	-64 294
Diverses charges d'exploitation	-9 005	-9 000
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>-257 013</b>	<b>-319 245</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>-106 525</b>	<b>-147 200</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2020 (SUITE)

<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b> <i>en euros</i>	<b>EXERCICE 2020</b> <b>31/12/2020</b>	<b>EXERCICE 2019</b> <b>31/12/2019</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers	0	0
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges financières</b>		
Autres charges financières	0	0
Dépréciations	0	0
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	0	88 672
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>88 672</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>88 672</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>135 942</b>	<b>262 588</b>

# 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.**

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures de confinement ont été mises en place en France entre le 17 mars et le 11 mai 2020 et entre le 30 octobre et le 15 décembre 2020, afin de limiter la propagation du virus Covid-19.

Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant, ainsi que la liquidité.

## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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 crise 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'évènements 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 justificatifs, s'élève à 1 698,27 euros sur l'exercice.

## **ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE**

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. La société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation, visant à limiter les impacts et la propagation de l'épidémie tout en permettant la continuité de ses activités. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2021 qui seraient en tout état de cause sans conséquences sur la continuité d'exploitation de la Société pendant les douze prochains mois.



## IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	<b>Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Diminutions</b>	<b>Valeur Brute à la clôture de l'exercice</b>
Constructions	14 464 689	0	5 283 660	9 181 030
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0	0		0
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>14 464 689</b>	<b>0</b>	<b>5 283 660</b>	<b>9 181 030</b>

## ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	<b>Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Diminutions</b>	<b>Valeur Brute à la clôture de l'exercice</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	0			0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	24 363			16 139
Dépôts et cautionnements versés	24 363		8 224	16 139
<b>TOTAL</b>	<b>24 363</b>	<b>0</b>	<b>8 224</b>	<b>16 139</b>

## LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2020

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 <sup>(1)</sup>	Type <sup>(2)</sup>	Surface m <sup>2</sup> habitables	Nombre logements	Date de livraison	Prix d'acquisition
LILLE (59) 10, rue Saint-Luc - 140, rue Saint-Druon	PR - B1	Ap	407	6	09/10/2009	1 252 531
VILLEURBANNE (69) 135, route de Genas	PR - B1	Ap	377	5	02/07/2009	1 140 952
MARSEILLE (13) 223, avenue des Caillois	PR - B1	Ap	382	6	27/02/2009	1 456 658
ARCUEIL (94) 88, avenue de la Convention	IDF - A	Ap	94	1	10/06/2009	388 600
CLAMART (92) 7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	Ap	417	6	02/06/2009	1 671 216
VILLEURBANNE (69) 21, boulevard Honoré de Balzac	PR - B1	Ap	250	3	28/05/2009	779 344
FLOIRAC (33) 1/23, allée des Grives	PR - B1	M	331	4	30/06/2009	837 022
ARGENTEUIL (95) 5/7, rue de Seine	IDF - A	Ap	394	6	24/02/2009	1 239 190
TORCY (77) 1/3, allée Gaston Deferre	IDF - A	Ap	129	2	05/06/2009	379 772
<b>TOTAL</b>			<b>2 780</b>	<b>39</b>		<b>9 145 285</b>

(1) IDF : Ile de France hors Paris — A - B1: Zones Robien recentré

(2) Ap : Appartements — M: Maisons





Travaux	Prix de revient 2020	Prix de revient 2019
20 239	1 272 770	1 999 430
12 620	1 153 572	1 566 952
	1 456 658	2 205 600
	388 600	1 386 200
	1 671 216	1 997 735
	779 344	1 638 112
334	837 356	1 859 874
2 551	1 241 741	1 241 741
	379 772	569 046
<b>35 744</b>	<b>9 181 030</b>	<b>14 464 689</b>



## ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2020

<b>CRÉANCES</b> <i>en euros</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>DETTES</b> <i>en euros</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
Créances locataires	62 133	65 894	Emprunt	0	0
Charges locatives	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	24 708	40 089
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>62 133</b>	<b>65 894</b>	<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>24 708</b>	<b>40 089</b>
Créances fiscales	0	0	Locataires créditeurs	36 061	33 493
Fournisseurs débiteurs	259	0	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	547 878	730 378	Gérants	0	0
Autres débiteurs	11 001	172 283	Fournisseurs	366 235	488 109
			Dettes fiscales	0	0
			Autres dettes d'exploitation	201 834	274 296
			Associés	3 221 229	3 175 911
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>559 138</b>	<b>902 661</b>	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>3 825 359</b>	<b>3 971 810</b>
Provisions pour locataires douteux	-57 131	-71 687			
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES</b>	<b>-57 131</b>	<b>-71 687</b>			
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>564 139</b>	<b>896 868</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>3 850 067</b>	<b>4 011 899</b>

## ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	<b>au 31/12/2019</b>	<b>Passage de PGR en PGE</b>	<b>Dotations</b>	<b>Reprises non consommées</b>	<b>Reprises consommées</b>	<b>au 31/12/2020</b>
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>						
Grosses réparations	0	0	0	0	0	0
Risques et charges	0	0	0	0	0	0
Créances douteuses	71 687	0	10 634	22 074	3 115	57 131
<b>TOTAL</b>	<b>71 687</b>	<b>0</b>	<b>10 634</b>	<b>22 074</b>	<b>3 115</b>	<b>57 131</b>

## VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>en euros</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPERABLES</b>		
Impôts & taxes non récupérables	60 166	85 601
Solde de charges de reddition	29 975	12 198
Charges sur locaux vacants	19 504	39 892
Travaux - Remise en état	14 890	58 829
Charges non récupérables	31 194	70 259
Pertes sur créances irrécouvrables	3 115	685
Dotations pour créances douteuses	10 634	22 355
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>169 480</b>	<b>289 818</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPERABLES</b>		
Impôts & taxes diverses	8 707	11 193
Charges immobilières refacturables	25 129	43 946
Autres charges refacturables	297	1 812
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>34 133</b>	<b>56 951</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Honoraires Commissaires aux comptes	11 736	11 370
Honoraires Notaires	3 808	6 536
Honoraires de commercialisation	-	-
Cotisations	142	231
Frais de cession des immeubles	23 495	-
Autres frais	34 086	46 157
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>73 266</b>	<b>64 294</b>
<b>DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Indemnisation du Conseil de surveillance	9 000	9 000
Charges diverses	5	-
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>9 005</b>	<b>9 000</b>
<b>COMMISSIONS</b>		
Commissions Gestion Immobilière	47 749	73 906
Commissions sur arbitrages	126 994	172 044
<b>TOTAL DES COMMISSIONS</b>	<b>174 742</b>	<b>245 951</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2020

<i>en euros</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>DETTES GARANTIES</b> <i>(nantissements, hypothèques)</i>		
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>		
<b>Actifs sous promesses de vente</b>	1 728 483	1 010 062
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>		
<b>Emprunt non utilisé</b>		
<b>Facilité de caisse</b>		
<b>Prise en charge de travaux futurs</b>		
<b>GARANTIES DONNÉES</b>		
<b>GARANTIES REÇUES</b>		
<b>AVAL, CAUTIONS</b>		
<b>Cautions reçues des locataires</b>	592 902	592 902



# LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
- Recettes locatives brutes	38,01	100,00%	39,26	100,00%	28,77	94,35%	24,36	69,81%	15,61	71,99%
- Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Produits divers	0,00	0,00%	0,00	0,00%	1,72	5,65%	10,53	30,16%	6,08	28,01%
<b>TOTAL</b>	<b>38,01</b>	<b>100,00%</b>	<b>39,26</b>	<b>100,00%</b>	<b>30,50</b>	<b>100,00%</b>	<b>34,89</b>	<b>100,00%</b>	<b>21,69</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
- Commissions de gestion	5,14	13,53%	5,13	13,05%	4,97	16,31%	9,93	28,46%	7,05	32,53%
- Autres frais de gestion	0,84	2,22%	1,33	3,40%	1,62	5,33%	2,96	8,49%	3,32	15,32%
- Entretien du Patrimoine	4,18	11,00%	1,30	3,31%	3,57	11,69%	2,38	6,80%	0,60	2,77%
- Charges locatives non récupérables	10,24	26,94%	7,29	18,57%	8,89	29,16%	8,42	24,14%	5,81	26,80%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>20,41</b>	<b>53,69%</b>	<b>15,05</b>	<b>38,33%</b>	<b>19,06</b>	<b>62,49%</b>	<b>23,69</b>	<b>67,89%</b>	<b>16,78</b>	<b>77,42%</b>
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
- 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%
<b>PROVISIONS NETTES</b>										
- Pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Autres	-0,09	-0,24%	1,30	3,30%	-0,79	-2,58%	0,59	1,70%	-0,59	-2,71%
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>-0,09</b>	<b>-0,24%</b>	<b>1,30</b>	<b>3,31%</b>	<b>-0,79</b>	<b>-2,58%</b>	<b>0,59</b>	<b>1,70%</b>	<b>-0,59</b>	<b>-2,71%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>20,32</b>	<b>53,45%</b>	<b>16,35</b>	<b>41,64%</b>	<b>18,28</b>	<b>59,91%</b>	<b>24,28</b>	<b>69,59%</b>	<b>16,19</b>	<b>74,71%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>17,69</b>	<b>46,55%</b>	<b>22,91</b>	<b>58,36%</b>	<b>12,22</b>	<b>40,08%</b>	<b>10,61</b>	<b>30,42%</b>	<b>5,49</b>	<b>25,33%</b>
- Variation du report à nouveau	-0,56	-1,46%	0,11	0,29%	-0,83	-2,71%	-0,04	-0,09%	-0,06	-0,26%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	18,25	48,01%	22,80	58,07%	13,05	42,80%	10,65	30,52%	5,55	25,59%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	18,25	48,01%	22,80	58,07%	13,05	42,80%	10,65	30,52%	5,55	25,59%

### 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 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 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 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 AIFM.

# ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE 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 25 juin 2018, 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 de 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.

# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2020.

Depuis le début de l'exercice 2020, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et novembre 2020, mars 2021) afin d'examiner l'activité de la société, la liquidation du patrimoine, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés. La dernière réunion, en date du 22 mars 2021, avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

Compte tenu du contexte sanitaire, les réunions de novembre 2020 et mars 2021 se sont intégralement tenues à distance, en conférence téléphonique ou visioconférence.

Ces modalités de réunions inhabituelles n'ont toutefois pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion - Liquidateur et d'émettre des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI.

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

L'exercice 2020 a été largement marqué par la pandémie liée à la COVID-19. Néanmoins, pour ce qui concerne notre SCPI, nous pouvons dresser un bilan nettement moins pessimiste que ce que nous envisagions en mars 2020, au début de la pandémie.

D'une part, en matière de gestion locative, il n'y a pas eu de difficultés majeures quant aux paiements des loyers. Le taux d'encaissement des loyers est ainsi resté à un niveau satisfaisant, proche de 96%. D'autre part, si un ralentissement des transactions sur le marché résidentiel ancien a été observé, il est resté contenu eu égard à la situation économique générale. La vente de notre patrimoine, certes ralentie en fonction des conditions sanitaires du moment (22 transactions réalisées contre 29 en 2019), a pu se poursuivre sans incidence notable sur les grilles de prix de vente.

Ces deux atouts, conservation des flux locatifs et résistance des prix de transactions, ne sont pas remis en cause au moment de l'écriture du présent rapport. Néanmoins, l'activité économique, qui oscille entre confinement et vaccination, est encore largement tributaire de l'aide massive des pouvoirs publics.

## VENTE ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Notre SCPI procède à la liquidation de son patrimoine depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2018. En 2020, les ventes de logements ont été poursuivies.

Le Liquidateur a amorcé les ventes sur des logements occupés. Cela a nécessité sur certains sites (4 sur 9) la mise en œuvre de procédures plus complexes et plus longues (mise en place d'accords collectifs, avec notamment des réunions locataires). Cela devrait permettre de pouvoir intensifier le rythme des ventes.

Au total, 22 logements ont été vendus en 2020 (8 occupés et 14 vacants), pour un montant de 5 662 349 €. Par rapport aux prix d'acquisition, ces ventes ont dégagé une plus-value comptable de 355 195 €, soit +7,2%. Depuis le début de la vente du patrimoine (55 logements), les prix de vente sont supérieurs de 5,4% aux prix d'acquisition historiques.

Au 31 décembre 2020, 15 logements sont vacants, prêts à être cédés. 11 logements (dont 3 occupés) font l'objet de promesses de ventes ou de prix négociés, qui laissent augurer un prix de cession supérieur de 5% au prix de revient comptable.

Au global, les prix de vente de l'année 2020 sont supérieurs de 9% aux valeurs d'expertise au 31/12/2019. Nous ne pouvons ici que retranscrire ce que nous signalons régulièrement lors de nos réunions : l'expertise est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle l'acheteur est prêt à nous prendre le bien et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte.

Il faut également prendre en compte la rémunération du liquidateur sur les ventes, approuvée par l'assemblée générale de juin 2018, d'un montant de 126 994 € et à déduire de la plus-value. Cette rémunération indemnise le travail déployé pour vendre notre patrimoine. Elle compense également dans le temps la baisse de la commission de gestion versée pour la gestion de notre société (gestion locative, administrative, comptable, information financière, ...), qui assise sur les loyers encaissés se réduit d'année en année au fur et à mesure des ventes (47 749 € en 2020 contre 73 906 € en 2019, 99 068 € en 2018 et 126 945 € en 2017).

Nous recevons un acompte représentatif des ventes d'un trimestre dans les 25 jours qui suivent la fin de ce trimestre (si tant est qu'il y ait eu des ventes d'un montant significatif). Au titre des quatre trimestres 2020 nous avons ainsi reçu la somme totale de 222 € pour les 22 logements vendus.

Rappelons que si vos parts ont été nanties auprès d'un établissement bancaire (en contrepartie d'un prêt pour acquérir les parts), il est indispensable que vous fassiez parvenir au Liquidateur une mainlevée de nantissement émanant de cet établissement bancaire. Faute de ce document vous ne pouvez percevoir les acomptes.

Depuis le début de la liquidation, nous avons reçu 549 €, soit 55% du prix de souscription initial.

A l'heure actuelle, les estimations de ventes se rapprochent du prix de souscription initial mais ne permettent pas encore de le retrouver : la valeur de réalisation 2020 complétée des acomptes sur liquidation versés est proche de 931 € pour un prix de souscription à l'origine de 1 000 €.

Ce montant de 931 € est toutefois supérieur à ce qui a été investi dans l'immobilier puisque sur les 1 000 € versés il faut enlever la commission de souscription à l'achat de parts de 96 €, soit 904 € pour acquérir des immeubles.

Ce montant de 931 € n'intègre pas non plus l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié (en tout 475 € de déduction fiscale par part), difficile à quantifier car dépendant de la situation fiscale personnelle.

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 les acomptes distribués.

En fin d'année 2020, l'expertise du patrimoine (35 appartements et 4 maisons) est de 9,4 M€, supérieure de 3% au prix de revient comptable.

## GESTION LOCATIVE ET RÉSULTATS

Les logements qui se libèrent ne sont pas remis en location afin de pouvoir être plus facilement vendus et d'essayer d'obtenir un prix de vente supérieur.

Fin 2020, 15 logements sont ainsi vacants en attente de pouvoir être vendus.

Le niveau des loyers facturés a donc continué de se réduire fortement, à 384 K€ contre 545 K€ (-30%) en 2019, 707 K€ en 2018 et 972 K€ en 2017.

Le résultat, après prise en compte des diverses charges d'exploitation et de celles qui sont directement liées à la cession des logements, s'établit à 135 942 €, en baisse de 48%.

Le dividende distribué a diminué en conséquence à 5,55 € par part, soit 52% du dividende 2019.

Pour l'avenir, le rythme des ventes conduira encore à une forte diminution des dividendes. Cette diminution est compensée par les remboursements que nous recevons sur le produit des ventes. Le recours à un système d'assurance de « loyers impayés » a été poursuivi durant l'exercice. Nous notons que le Liquidateur a réussi à généraliser ce système à la quasi-totalité des logements, moyen-



nant un taux de prime moindre. Ceci sécurise en grande partie les flux locatifs, ce qui est un avantage substantiel eu égard au contexte.

Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 21 dossiers locataires (sur 24).

## MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire organisé.

Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire est toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

Dans un contexte de liquidation et de vente progressive du patrimoine, nous recommandons plus que jamais aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente, et dans la mesure du possible d'attendre la fin de la liquidation.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE ET PROROGATION DE LA LIQUIDATION

Notre SCPI est en liquidation depuis le 25 juin 2018. Les dispositions juridiques nous obligent, après une première période de 3 ans, à proroger cette liquidation tous les ans tant qu'elle n'est pas achevée.

La résolution N°9 porte sur ce point, dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

A la date de rédaction du présent rapport (mars 2021), des mesures de restrictions de déplacements et de réunions sont en vigueur. Il est dès lors possible que notre Assemblée Générale de juin se tienne encore à huis clos (c'est-à-dire hors la présence des associés et des personnes ayant le droit d'y assister).

Nous vous recommandons d'être particulièrement attentif aux modalités de tenue de l'Assemblée Générale qui seront explicitées dans votre convocation.

Quoi qu'il en soit, si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale (ordinaire et extraordinaire), 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 gé-

nératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

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 donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées.

**Pour le Conseil de surveillance  
Le Président du Conseil de surveillance  
Jean-Luc BRONSART**



# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## Exercice clos le 31 décembre 2020

### RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

A l'assemblée générale  
ATOUT PIERRE HABITATION 2

#### 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 2020, 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'indépen-

dance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

#### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en oeuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 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 oeuvre 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.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

## 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.823-10-1 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 oeuvre 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 28 avril 2021

**Le commissaire aux comptes**  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
**Jean-Baptiste Deschryver**

## LE RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

### Aux Associés ATOUP PIERRE HABITATION 2

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, les modalités essentielles ainsi que sur les motifs justifiant de l'intérêt pour la société 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 monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en oeuvre les diligences que nous avons estimé 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 monétaire et financier.

### 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

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### Avec la société de gestion AEW CILOGER

#### 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 2020.

- 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 2020 cette commission s'élève à 47 749 €.

- 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 euros hors taxes, soit 95,68 euros taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1er 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 L214-93 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 2020.

- Une commission d'arbitrage de 2 % hors taxe du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique. Au titre de 2020, cette commission s'élève à 126 994 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 28 avril 2021

—  
**Le commissaire aux comptes**  
**PricewaterhouseCoopers Audit**  
**Jean-Baptiste Deschryver**

# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

## DU 1<sup>er</sup> JUIN 2021

### 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 2020
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices
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 2020

5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice 2020
6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice 2020
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 RÉSOLUTIONS

### DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

#### PREMIÈRE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, 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 2020.

#### DEUXIÈME RESOLUTION

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 135 941,57 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 4 012,24 euros, forme un revenu distribuable de 139 953,81 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 137 467,95 euros,
- au report à nouveau, une somme de 2 485,86 euros.

#### TROISIÈME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, 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 RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, la valeur nette comptable qui ressort à 9 198 660 euros, soit 371,38 euros pour une part.

#### CINQUIÈME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, de la valeur de réalisation qui ressort à 9 457 630 euros, soit 381,83 euros pour une part.

#### SIXIÈME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, de la valeur de reconstitution qui ressort à 11 169 945 euros, soit 450,96 euros pour une part.

#### SEPTIÈME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

#### HUITIÈME RESOLUTION

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 RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, 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 2021 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 euros  
491 472 007 RCS PARIS

### Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 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 01/08/2006.



### Société de gestion de portefeuille - Liquidateur

SAS au capital de 828 510 euros  
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 :

22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03  
service-clients@eu.aew.com

**[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)**

Signatory of:



Crédits photos : AEW