



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

RAPPORT
ANNUEL
2022

ATOUT PIERRE
HABITATION 2

SCPI DE TYPE « ROBIEN RECENTRÉ »
SCPI 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, représentée 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 4

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2022	6
Le patrimoine immobilier	8
Les résultats et la distribution	13
Le marché des parts	14

02

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 15

Les comptes	15
L'annexe aux comptes annuels	18

03

LES AUTRES INFORMATIONS 22

L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	22
Non-application des dispositions issues de la transposition de la « Directive AIFM »	22
Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)	22

04

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 23

05

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 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 ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 20 JUIN 2023 29

Ordre du jour	29
Les résolutions	29



RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL

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 2022.

► Le nombre de transactions du marché immobilier résidentiel ancien s'établit à 1,11 million en 2022, proche du record de 2021 (1,17 million de ventes).

Si les prix au m² ont progressé en moyenne sur l'année de 4 % pour les appartements et de 6 % pour les maisons, atteignant ainsi des records, une décélération sensible a été observée au second semestre, plus particulièrement dans les grandes métropoles et les zones rurales à faible densité. Le ralentissement concerne tous les types de biens, en étant plus marqué pour les maisons en province, qui avaient connu un fort engouement post-Covid. Les prix en province continuent toutefois de nettement sur-performer ceux de la région parisienne (+1,4 %) avec une progression de 6 %.

Les taux d'intérêt qui ont plus que doublé en un an, 2,3 % en moyenne sur 20 ans en fin d'année contre 1,1 % fin 2021, les difficultés d'accès au crédit (les banques prêtant moins en étant très sélectives) et le pouvoir d'achat amputé par l'inflation commencent à peser sur le marché. Les chiffres de l'année 2022 ne traduisent pas encore cette situation compte tenu de l'inertie propre au marché immobilier, mais la plupart des commercialisateurs et économistes s'attendent à une contraction des prix en 2023 de l'ordre de 2 % à 3 %. Les ventes pourraient néanmoins, dans une certaine mesure, toujours être portées par des besoins en logements et l'appétence constante des ménages pour la pierre.

La production de crédits immobiliers devrait continuer à ralentir en 2023, sous l'effet des relèvements successifs des taux directeurs de la Banque centrale européenne. Toutefois, à compter du 1^{er} février 2023, le calcul mensuel pour une durée temporaire, et non plus trimestriel, du taux d'usure pourrait contribuer à fluidifier l'accès au crédit en évitant le report de dossiers d'un trimestre à l'autre.

Sur le plan locatif, selon l'observatoire Clameur, les loyers des appartements ont augmenté de 1,4 % en 2022, à 13,91 €/m², et ceux des maisons de 1,2 % à 11,92 €/m². En 5 ans, la hausse serait ainsi de l'ordre de 6,5 %. Ces montants ne tiennent toutefois pas compte des charges locatives, qui sont en forte hausse du fait de l'inflation et de la poussée du coût de l'énergie et des matériaux.

► Avec une collecte nette de 10,2 Mds€, l'année 2022 constitue le meilleur millésime de l'histoire des SCPI, en progression de 37 % par rapport à 2021 (7,4 Mds€) et supérieur de 19 % au précédent record de 2019 (8,6 Mds€).

Les SCPI à prépondérance bureaux dominent encore largement la collecte (41 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées (29 %), les SCPI à prépondérance santé (17 %), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité (6 %), et les SCPI de commerces (5 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel représentent 3 %, dont une très large part concerne des SCPI non fiscales.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2022 avoisine 90 Mds€, en augmentation de 14 % par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un regain d'intérêt marqué, les retraits étant même largement supérieurs aux souscriptions lors du dernier trimestre. Ils ont collecté 465 M€ net en 2022, après 200 M€ en 2021 et 2 Mds€ en 2020. Ils représentent une capitalisation de 20 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 110 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé un montant record de près de 11 Mds€ d'acquisitions en 2022 (7,8 Mds€ en 2021 et 8,4 Mds€ en 2020). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (46 %), la santé et l'éducation (14 %), les locaux commerciaux (14 %), le résidentiel et les résidences gérées (12 %), la logistique (7 %) et l'hôtellerie (7 %). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'Île-de-France à 28 %, l'étranger à 37 % (dont 8 % en Allemagne), et les régions à 35 %. Les arbitrages représentent 1,8 Md€ (1,5 Md€ en 2021) et concernent aux trois quarts des bureaux, pour moitié en Île-de-France.

► En 2022, 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, les cessions de logements d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 se sont poursuivies à un rythme satisfaisant.

- Ainsi, 10 logements ont été vendus durant l'exercice. Au 31 décembre 2022, restent à vendre 5 logements occupés et 3 logements vacants.

- L'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente éventuels (sous promesse ou accord négocié), atteint 92 %. Cela peut permettre d'envisager la clôture de la liquidation au titre de l'exercice 2023.

- Le total des ventes actées en 2022 s'élève à 2 516 776 €, montant supérieur de 10 % à la valeur comptable d'origine et conforme aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2021.

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, 86 logements ont été vendus (91 % des 94 logements acquis et 89 % de la surface historique), pour un prix de vente global de 21,59 M€, supérieur de 6 % au prix de revient.

- Les expertises des 8 logements du patrimoine, réalisées à la fin de l'année 2022, font ressortir une valorisation de 2 055 000 €, supérieure de 9 % à leur prix de revient.

- Durant l'année 2022, 4 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. En fin d'exercice, sur les 8 logements encore en patrimoine, 5 sont loués et 3 sont vacants. Le montant des loyers facturés en 2022 diminue de moitié à 82 k€ (-87 k€).

- Le résultat de l'exercice s'établit à -36 608 €, contre -71 163 € l'exercice précédent.

En fin de liquidation, les charges, notamment de structure de la SCPI, ne sont plus couvertes, compte tenu de la faiblesse des produits locatifs.

- Trois acomptes sur liquidation, d'un montant global de 93 € par part, ont été versés au titre de l'exercice 2022. Au total depuis les premières ventes de logements, 846 € 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.

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.

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 2023 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.



Antoine BARBIÈRE
Directeur de la Division
Patrimoine - AEW



LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHIFFRES CLÉS

Date de création :
3 juillet 2006

En liquidation :
depuis le 25 juin 2018

Nombre d'associés :
604

Nombre de parts :
24 769

Valeur de réalisation :
2 110 736 € (soit 85,22 € par part)

Revenu brut distribué 2022 par part :
0,00 €

Acompte sur liquidation 2022 par part :
93,00 €

Acomptes sur liquidation cumulés par part :
846,00 €

PATRIMOINE

Logements acquis :
94

Logements vendus :
86

Logements en patrimoine :
8

Indicateur de liquidation
(en % du nombre de logements) :
92 %

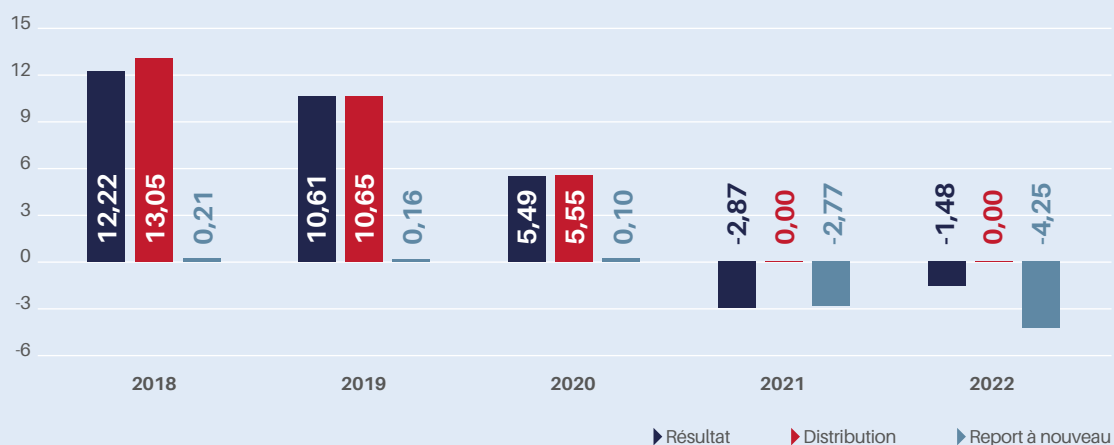
VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2022/2021
Valeur comptable	1 943 395	78,46	-52,75 %
Valeur vénale/expertise	2 055 000	82,97	-55,03 %
VALEUR DE RÉALISATION	2 110 736	85,22	-53,19 %
Valeur de reconstitution	2 477 584	100,03	-53,52 %



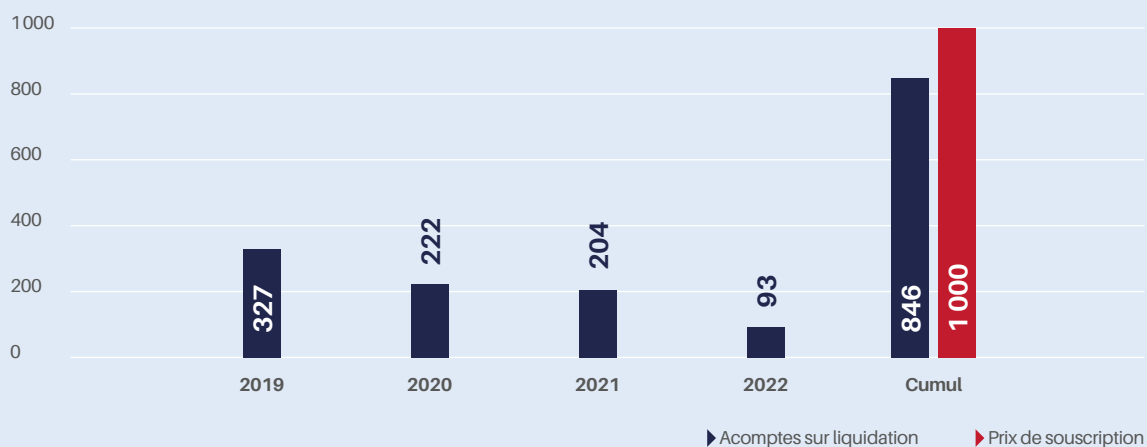
RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU

(en €/part depuis 5 ans)



ACOMPTES SUR LIQUIDATION VERSÉS ET PRIX DE SOUSCRIPTION

(en €/part)





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

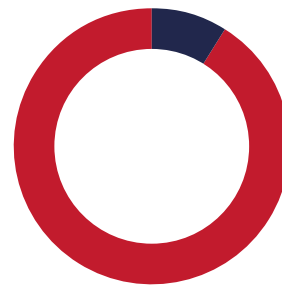
En valeur vénale, le patrimoine résiduel d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 est réparti à 91 % en région parisienne et à 9 % en province.

Les logements situés en région parisienne sont en zone A du dispositif « Robien recentré » ; ceux situés en province sont en zone B1 du même dispositif.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

- 9 % Province Zone B1
« Robien recentré »
195 000 €
- 91 % Île-de-France
(hors Paris) Zone A
« Robien recentré »
1 860 000 €

Total : 2 055 000 €



Le patrimoine est composé de 7 appartements et 1 maison, répartis sur 5 sites. Il totalise 567 m², localisés à 88 % en région parisienne et 12 % en province.

LA VENTE DU PATRIMOINE

Les cessions de logements d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 se sont poursuivies en 2022 à un rythme satisfaisant : 10 logements ont été vendus pour un montant total de 2,52 M€, supérieur de 10 % au prix de revient.

Au 31 décembre 2022, il reste à vendre 5 logements occupés et 3 logements vacants.

Initiée fin 2018, la vente du patrimoine s'est poursuivie en 2022.

Durant l'exercice, ATOUT PIERRE HABITATION 2 a négocié et cédé 10 appartements sur les 18 logements encore présents au 1^{er} janvier 2022.

Sur ces 10 logements, 7 ont été vendus vacants et 3 à des particuliers investisseurs.

Le total des ventes actées en 2022 s'élève à 2 516 776 €, montant supérieur de 10 % à la valeur comptable d'origine et conforme aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2021.

Une plus-value comptable globale, avant rémunération du Liquidateur, de 230 542 € (9,31 € par part) a été dégagée, soit +10 % 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 60 085 € TTC.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « ROBIEN RECENTRÉ »	TYPE	SURFACE 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 31/12/2021
Lille (59) 10, rue Saint-Luc - 140, rue Saint-Druon	PR - B1	Ap	48	1	140 428	132 634	-	-7 795	3 183	-5,55 %	-5,26 %
Villeurbanne (69) 135, route de Genas	PR - B1	Ap	139	2	427 969	474 714	-	46 744	11 344	10,92 %	5,49 %
Marseille (13) 223, avenue des Caillols	PR - B1	Ap	86	1	302 325	321 988	-	19 663	7 721	6,50 %	-2,43 %
Clamart (92) 7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	Ap	127	2	516 111	589 828	-	73 717	14 108	14,28 %	-8,59 %
Villeurbanne (69) 21, boulevard Honoré de Balzac	PR - B1	Ap	160	2	501 361	539 122	-	37 761	12 791	7,53 %	1,72 %
Floirac (33) 1/23, allée des Grives	PR - B1	M	174	2	398 039	458 491	-	60 452	10 939	15,19 %	8,39 %
TOTAL			734	10	2 286 234	2 516 776	0	230 542	60 085	10 %	0 %

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

Au 31 décembre, aucun logement n'est négocié à la vente ou sous promesse.

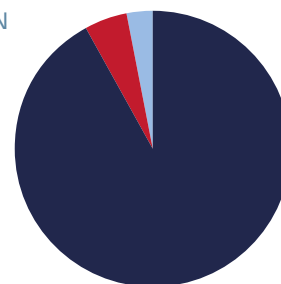
Il reste donc 8 logements à vendre, 3 vacants et 5 loués. Cela peut permettre d'envisager la clôture de la liquidation au titre de l'exercice 2023.

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, 86 logements ont été vendus (91 % des 94 logements acquis et 89 % de la surface historique), pour un prix de vente global de 21,59 M€, supérieur de 6 % au prix de revient.

Au 31 décembre 2022, le solde du compte de plus-values enregistrées est de 571 630 € (23,08 € par part).

INDICATEUR DE LIQUIDATION
(EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS)

- 92 % Logements vendus
- 5 % Logements loués
- 3 % Logements vacants



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 92 %.

Un acompte sur liquidation de :

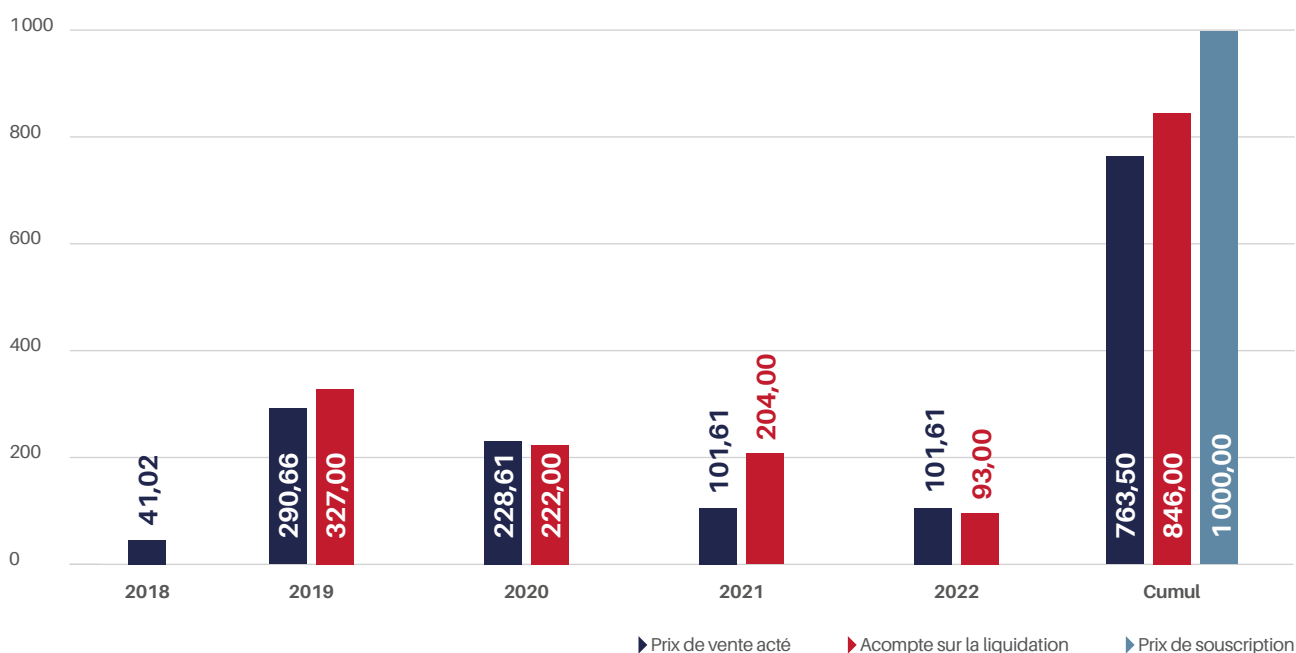
- ▶ 31,00 € par part a été versé en avril 2022 au titre des ventes réalisées durant le premier trimestre de l'exercice ;
- ▶ 45,00 € par part a été versé en juillet 2022 au titre des ventes réalisées durant le second trimestre de l'exercice ;
- ▶ 17,00 € par part a été versé en octobre 2022 au titre des ventes réalisées durant le troisième trimestre de l'exercice ;
- ▶ compte tenu de l'absence de cessions durant le 4^e trimestre, il n'y a pas eu d'acompte versé au titre de cette période.

Les acomptes sur liquidation, d'un montant total de 2 303 517 € (93 € 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, 846 € ont été remboursés aux associés (sous la forme d'acomptes sur liquidation), 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 31/12/2021	DURANT L'ANNÉE 2022	TOTAL AU 31/12/2022
FONDS COLLECTÉS	6 117 943	-2 303 517	3 814 426
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	401 215	170 415	571 630
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	-2 289 048	-	-2 289 048
- Achat d'immeubles	-22 349 264	-	-22 349 264
- Titres de participations contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	18 175 371	2 286 234	20 461 605
- Frais d'acquisition	-48 328	-	-48 328
- Divers ^[1]	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	7 889	153 132	161 021

[1] Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission.

99,42 % 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 161 021 € au 31 décembre 2022.

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, 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).

**Coût historique des terrains
et des constructions locatives :**
1 887 659 €

Valeur comptable nette :
1 887 659 €

Valeur actuelle (valeur vénale hors droits) :
2 055 000 €

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	1 887 659	-	-
Provisions pour gros entretien	-	-	-
Autres éléments d'actifs	55 736	55 736	55 736
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	2 055 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	2 184 000
Commission de souscription théorique	-	-	237 848
TOTAL GLOBAL	1 943 395	2 110 736	2 477 584
Nombre de parts	24 769	24 769	24 769
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	78,46	85,22	100,03

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2022 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2021 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2022/2021 EN %
Île-de-France (hors Paris)	1 704 856	1 860 000	9,10	1 976 000	2 490 000	-25,30
Province	182 803	195 000	6,67	208 000	2 080 000	-90,63
TOTAUX	1 887 659	2 055 000	8,87	2 184 000	4 570 000	-55,03

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2022 font ressortir une valeur vénale hors droits de 2 055 000 €, en diminution globale de -55 % par rapport à 2021, compte tenu des 10 logements vendus durant l'exercice.

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 2022, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont supérieures de 9 % à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'année 2022, 4 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. En fin d'exercice, sur les 8 logements encore en patrimoine, 5 sont loués et 3 sont vacants. Le montant des loyers facturés en 2022 diminue de moitié à 82 k€ (-87 k€).

4 logements d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 ont été libérés durant l'année 2022 (294 m²), et aucun n'a été reloué. Au 31 décembre 2022, sur les 8 logements encore en patrimoine, 5 sont loués et 3 sont vacants. Les échéances de baux en cours sont comprises entre en juin 2023 et juillet 2024.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine. Il passe de 44,52 % à 51 % entre le début et la fin de l'exercice.

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).

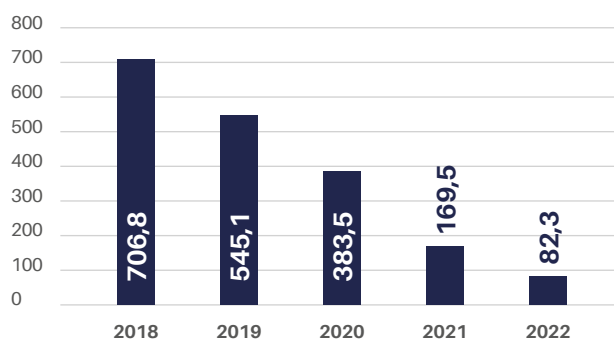
Au quatrième trimestre 2022, le taux d'occupation financier s'élève à 66,18 %. Calculé sur l'ensemble de l'année 2022, ce taux s'établit à 75,92 %, en hausse par rapport à 2021 (38,89 %).

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

Les loyers facturés sur l'exercice 2022 s'établissent à 82 272 €, en contraction de 51 % par rapport à l'exercice précédent (-87 k€).

Le taux d'encaissement des loyers s'établit proche de 69 % sur l'année et de 99 % sur l'historique.

ÉVOLUTION DES LOYERS SUR 5 ANS



Durant l'exercice, des travaux d'entretien dans les parties communes ont été engagés pour un montant total de 13 126 €, dont 9 580 € dans 7 logements, soit en moyenne 1 368 € par logement (17 738 € pour 16 logements en 2021).

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2022 pour atteindre en cumulé la somme de 38 811 €, couvrant les créances de 17 locataires (partis ou présents).

Cette provision a diminué en valeur nette de 6 325 € comparée à celle du 31 décembre 2021 (45 136 €). Une dotation complémentaire de 609 € et une reprise sur provision de 6 934 € ont été effectuées sur l'exercice. 5 dossiers locatifs sont en procédures judiciaires pour une créance globale de 37 879 € (provisionnée intégralement en créances douteuses).

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 2022, 4 baux en cours, représentant 75 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 1 389 € (2 879 € en 2021), soit 0,06 € par part et 1,68 % 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 190 €.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'établit à -36 608 €, contre -71 163 € l'exercice précédent. En fin de liquidation, les charges, notamment de structure de la SCPI, ne sont plus couvertes, compte tenu de la faiblesse des produits locatifs.

Dans un contexte de fin de liquidation, le résultat de l'exercice s'établit à -36 608 € contre -71 163 € l'exercice précédent, les produits de l'exploitation ne couvrant désormais plus les charges.

Les revenus financiers sont inexistants, aucun placement n'ayant été effectué durant l'exercice.

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

Au 31 décembre 2022, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2022 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à -105 285 €, soit -4,25 € 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
2018	719,00	13,05	720,00	1,82 %	1,31 %	0,21
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

[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 31/12/2018	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
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

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]
2018	22 292 100	-	24 769	586	-	720,00
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	-	-

[1] Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.

Le capital est réparti entre 604 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 nombre moyen de parts détenues, hors associés fondateurs, est de 42 parts.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé géré par le Liquidateur a été ouvert en 2022 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 2022, 20 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 2022 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
2018	25	0,10 %	0	959
2019	0	-	50	454
2020	0	-	90	448
2021	0	-	20	195
2022	0	-	20	197

[1] Nombre de parts en attente de confrontation au 31 décembre.

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2022	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2022	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2021	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2021
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	1 887 659	2 055 000	4 173 893	4 570 000
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	1 887 659	2 055 000	4 173 893	4 570 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
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...)	3 042	3 042	8 897	8 897
Créances				
Locataires et comptes rattachés	41 872	41 872	45 372	45 372
Autres créances	447 126	447 126	357 953	357 953
Provisions pour dépréciation des créances	-38 811	-38 811	-45 136	-45 136
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	1 619 448	1 619 448	3 631 123	3 631 123
TOTAL III	2 072 679	2 072 679	3 998 209	3 998 209
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Dettes				
Dettes financières	-5 311	-5 311	-8 578	-8 578
Dettes d'exploitation	-2 011 632	-2 011 632	-4 050 420	-4 050 420
TOTAL IV	-2 016 943	-2 016 943	-4 058 998	-4 058 998
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
TOTAL V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	1 943 395	-	4 113 104	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE^[2]	-	2 110 736	-	4 509 211

[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 2022

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2021	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2022
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 et de titres financiers contrôlés	401 215	-	170 415	571 630
Report à nouveau	2 486	-71 163	-	-68 678
Résultat de l'exercice	-71 163	71 163	-36 608	-36 608
Acomptes sur distribution	0	0	0	0
Acomptes sur liquidation^[1]	-18 651 057	0	-2 303 517	-20 954 574
TOTAL GÉNÉRAL	4 113 104	0	-2 169 710	1 943 395

[1] Y compris l'acompte versé en janvier 2023.



LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2022 31/12/2022	EXERCICE 2021 31/12/2021
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	82 272	169 518
Charges facturées	6 955	11 338
Produits annexes	31 091	19 808
Reprises de provisions pour créances douteuses	6 934	12 319
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	127 252	212 983
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-6 955	-11 338
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-13 126	-26 761
Autres charges immobilières	-87 965	-143 039
Dépréciation des créances douteuses	-609	-324
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	-108 655	-181 461
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	18 597	31 521
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Transferts de charges d'exploitation	60 127	151 038
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	60 127	151 038
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de gestion	-71 740	-147 680
Charges d'exploitation de la Société	-34 145	-97 042
Diverses charges d'exploitation	-9 453	-9 000
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-115 338	-253 723
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-55 211	-102 685
PRODUITS FINANCIERS		
Autres produits financiers	6	0
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	6	0
CHARGES FINANCIÈRES		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	6	0
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	-36 608	-71 163

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 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'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 justificatifs, s'élève à 4 292,63 € sur l'exercice.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	4 173 893	0	2 286 234	1 887 659
TOTAL	4 173 893	0	2 286 234	1 887 659

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations incorporelles	0	-	-	0
Immobilisations financières	8 897	-	-	3 042
Dépôts et cautionnements versés	8 897	0	5 855	3 042
TOTAL	8 897	0	5 855	3 042

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2022

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagement 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]	SURFACE M ² HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2022	PRIX DE REVIENT 2021
Lille (59) 10, rue Saint-Luc - 140, rue Saint- Druon	PR - B1	Ap	-	-	09/10/2009	-	-	-	140 428
Villeurbanne (69) 135, route de Genas	PR - B1	Ap	-	-	02/07/2009	-	-	-	427 969
Marseille (13) 223, avenue des Caillols	PR - B1	Ap	-	-	27/02/2009	-	-	-	302 325
Arcueil (94) 88, avenue de la Convention	IDF - A	Ap	94	1	10/06/2009	388 600	-	388 600	388 600
Clamart (92) 7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	Ap	81	1	02/06/2009	318 327	-	318 327	834 438
Villeurbanne (69) 21, boulevard Honoré de Balzac	PR - B1	Ap	-	-	28/05/2009	-	-	-	501 361
Floirac (33) 1/23, allée des Grives	PR - B1	M	70	1	30/06/2009	182 730	73	182 803	580 842
Argenteuil (95) 5/7, rue de Seine	IDF - A	Ap	258	4	24/02/2009	805 907	1 659	807 566	807 566
Torcy (77) 1/3, allée Gaston Deferre	IDF - A	Ap	64	1	05/06/2009	190 363	-	190 363	190 363
TOTAL			567	8		1 885 927	1 732	1 887 659	4 173 893

[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 2022

CRÉANCES	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires	41 872	45 372
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	41 872	45 372
Créances fiscales	0	259
Syndics	437 201	353 285
Autres débiteurs	9 925	4 409
AUTRES CRÉANCES	447 126	357 953
Provisions pour locataires douteux	-38 811	-45 136
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-38 811	-45 136
TOTAL GÉNÉRAL	450 188	358 190

DETTES	31/12/2022	31/12/2021
Dépôts reçus	5 311	8 578
DETTES FINANCIÈRES	5 311	8 578
Locataires créditeurs	7 344	35 680
Fournisseurs	291 710	268 746
Autres dettes d'exploitation	147 454	134 849
Associés	1 565 124	3 611 145
DETTES D'EXPLOITATION	2 011 632	4 050 420
TOTAL GÉNÉRAL	2 016 943	4 058 998

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	AU 31/12/2021	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2022
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Créances douteuses	45 136	609	6 934	0	38 811
TOTAL	45 136	609	6 934	0	38 811

VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes non récupérables	26 271	69 501
Solde de charges de reddition	10 590	12 522
Charges sur locaux vacants	25 548	30 370
Travaux - Remise en état	13 126	26 761
Charges non récupérables	25 557	30 197
Pertes sur créances irrécouvrables	-	448
Dotations pour créances douteuses	609	324
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	101 699	170 123

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes diverses	1 254	3 028
Charges immobilières refacturables	5 701	7 793
Autres charges refacturables	-	517
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	6 955	11 338

CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Honoraires commissaires aux comptes	12 466	11 805
Honoraires notaires	2 551	3 708
Cotisations	43	93
Frais de cession des immeubles	0	27 280
Autres frais	19 085	54 156
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	34 145	97 042

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Indemnisation du Conseil de surveillance	9 000	9 000
Charges diverses	453	0
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	9 453	9 000

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2022	2021
Commissions gestion immobilière	11 613	23 923
Commissions sur arbitrages	60 127	123 758
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	71 740	147 680

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2022

	31/12/2022	31/12/2021
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Actifs sous promesses de vente	-	539 122

LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
Recettes locatives brutes	28,77	94,35 %	24,36	69,81 %	15,61	71,99 %	7,64	55,64 %	4,58	65,35 %
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	1,72	5,65 %	10,53	30,16 %	6,08	28,01 %	6,10	44,38 %	2,43	34,65 %
TOTAL	30,50	100,00 %	34,89	100,00 %	21,69	100,00 %	13,74	100,00 %	7,00	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	4,97	16,31 %	9,93	28,46 %	7,05	32,53 %	5,96	43,39 %	2,90	41,38 %
Autres frais de gestion	1,62	5,33 %	2,96	8,49 %	3,32	15,32 %	4,28	31,17 %	1,76	25,16 %
Entretien du Patrimoine	3,57	11,69 %	2,38	6,80 %	0,60	2,77 %	1,08	7,86 %	0,53	7,57 %
Charges locatives non récupérables	8,89	29,16 %	8,42	24,14 %	5,81	26,80 %	5,77	42,03 %	3,55	50,73 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	19,06	62,49 %	23,69	67,89 %	16,78	77,42 %	17,09	124,45 %	8,74	124,84 %
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	-0,79	-2,58 %	0,59	1,70 %	-0,59	-2,71 %	-0,48	-3,52 %	-0,26	-3,65 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-0,79	-2,58 %	0,59	1,70 %	-0,59	-2,71 %	-0,48	-3,53 %	-0,26	-3,65 %
TOTAL DES CHARGES	18,28	59,91 %	24,28	69,59 %	16,19	74,71 %	16,60	120,92 %	8,48	121,19 %
RÉSULTAT COURANT	12,22	40,08 %	10,61	30,42 %	5,49	25,33 %	-2,86	-20,81 %	-1,48	-21,14 %
Variation du report à nouveau	-0,83	-2,71 %	-0,04	-0,09 %	-0,06	-0,26 %	-2,86	-20,81 %	-1,48	-21,14 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	13,05	42,80 %	10,65	30,52 %	5,55	25,59 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	13,05	42,80 %	10,65	30,52 %	5,55	25,59 %	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 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 ».

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.

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 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.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

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 2022.

Depuis le début de l'exercice 2022, 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 en mars 2022, en décembre 2022 et le 23 mars 2023.

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.

L'année 2022 a été largement marquée par les conséquences économiques et géopolitiques de l'invasion de l'Ukraine. En dépit de ce contexte défavorable, la liquidation du patrimoine de notre SCPI s'est poursuivie à un rythme satisfaisant.

Toutefois, concernant les logements restant en patrimoine, les implications de cette crise sur l'activité économique en France, et au-delà sur la solvabilité des locataires et des éventuels acquéreurs, ne sont pas terminées, et nous imposent de rester prudents.

VENTE ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Notre SCPI procède à la liquidation de son patrimoine depuis le 4^e trimestre 2018. En 2022, les ventes de logements ont été poursuivies.

Les négociations ont porté sur des logements occupés (3) et vacants (7).

Au total, 10 appartements ont été vendus en 2022, contre 21 logements en 2021 et 22 en 2020, pour un montant de 2,52 M€. Par rapport aux prix d'acquisition, ces ventes ont dégagé une plus-value comptable de 230 542 €.

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 60 085 €.

Depuis le début de la vente du patrimoine (86 logements), les prix de vente sont globalement supérieurs de 6 % aux prix d'acquisitions historiques.

Au 31 décembre 2022, il restait 8 logements à vendre, 3 vacants et 5 occupés.

L'enjeu pour envisager une clôture de la liquidation en 2023 réside donc dans la vente de ces 5 logements occupés.

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 2022 nous avons ainsi reçu la somme totale de 93 € pour les 10 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 ainsi reçu 846 €, soit 85 % du prix de souscription initial.

À l'heure actuelle, les estimations de liquidation se rapprochent du prix de souscription initial mais ne permettent pas de le retrouver : la valeur de réalisation 2022 complétée des acomptes sur liquidation versés est proche de 930 €, pour un prix de souscription à l'origine de 1 000 €, soit 904 € pour acquérir des immeubles (déduction faite de la commission de souscription à l'achat de parts).

À noter que ce montant de 930 € n'intègre pas 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 2022, l'expertise du patrimoine restant (8 appartements) est de 2,05 M€, supérieure de 9 % au prix de revient comptable.

GESTION LOCATIVE ET RÉSULTATS

Le niveau des loyers facturés a continué de se réduire fortement, à 82 k€ contre 169 k€ en 2021, 384 k€ en 2020, 545 k€ 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, est depuis l'année dernière négatif. Les produits d'exploitation ne couvrent plus les charges liées aux logements restants et les charges de structure de la SCPI, ce qui était attendu. En conséquence, aucune distribution de revenu n'a été effectuée au titre de l'exercice. Cette absence de revenus, désormais systématique, est compensée par les remboursements que nous recevons sur le produit des ventes.

Compte tenu de l'état d'avancement de la liquidation du patrimoine, et afin de ne pas alourdir plus que de raison les charges de notre SCPI, le Conseil de surveillance a décidé de diminuer son indemnisation annuelle, de 9 000 € à 4 500 €, à compter de l'année 2023 et de la supprimer intégralement à compter de 2024 (7^e résolution de l'Assemblée Générale).

Votre Conseil est par ailleurs attentif aux suivis juridiques des contentieux, car même si ceux-ci sont provisionnés pour 37 879 €, le montant de ces provisions influera sur la somme que nous recevrons à la clôture de la liquidation. À cet égard, le Liquidateur s'est rapproché d'un organisme spécialisé afin de céder ces créances. Toutefois, nous ne pourrions le faire uniquement que si ces créances ont fait l'objet d'un jugement et à un prix très fortement décoté.

MARCHÉ SECONDAIRE

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

Dans une SCPI fiscale telle que la nôtre, 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 à proroger cette liquidation tous les ans, depuis le 25 juin 2021, tant qu'elle n'est pas achevée.

La résolution n° 10 porte sur ce point, 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.

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.

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

Pour le Conseil de surveillance,
Le Président du Conseil de surveillance

Jean-Luc BRONSART

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale,

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 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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 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. 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 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 8 mai 2023

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

Jean-Baptiste DESCHRYVER

Le Commissaire aux comptes

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Aux Associés,

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 2022 ;

- ▶ 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 2022 cette commission s'élève à 11 613 € ;

- ▶ 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 droits d'enregistrement).

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2022 ;

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

Au titre de 2022, cette commission s'élève à 60 127 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2023

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

Jean-Baptiste DESCHRYVER

Le Commissaire aux comptes

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 20 JUIN 2023

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 2022 ;
- 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 2022 ;
- 5▶ présentation de la valeur de réalisation déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice 2022 ;
- 6▶ présentation de la valeur de reconstitution déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice 2022 ;
- 7▶ modification des jetons de présence ;
- 8▶ quitus au Liquidateur ;
- 9▶ pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- 10▶ 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 2022.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'une perte de -36 607,64 €, qu'elle décide d'affecter en totalité au report à nouveau pour le porter à -105 285,17 €.

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 1 943 395 €, soit 78,46 € 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 2 110 736 €, soit 85,22 € 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 2 477 584 €, soit 100,03 € pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale décide sur proposition du Conseil de surveillance de diminuer l'indemnisation annuelle du Conseil de surveillance, à compter de l'exercice 2023, à la somme de 4 500 €, à répartir entre les membres du Conseil de surveillance et de supprimer l'indemnisation annuelle du Conseil de surveillance, à compter de l'exercice 2024.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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

Neuvième 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

Dixième 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 2023 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 828 510 €
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:

