

## ATOUT PIERRE HABITATION 2

SCPI DE TYPE « ROBIEN RECENTRÉ »  
SCPI EN LIQUIDATION



RAPPORT ANNUEL

2024  
IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## □ SOCIÉTÉ DE GESTION - LIQUIDATEUR AEW

Société par Actions Simplifiée  
au capital de 2 328 510 €

- **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

### **Directrice générale**

Madame Vanessa ROUX-COLLET

## □ SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2 En cours de liquidation

### **Conseil de surveillance**

- **Président :**  
Monsieur Jean-Luc BRONSART
- **Vice-présidents :**  
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

1

## RAPPORT DE GESTION 4

- Éditorial ..... 4
- Les données essentielles au 31 décembre 2024 ..... 6
- Le patrimoine immobilier ..... 8
- Les résultats et la distribution ..... 12
- Le marché des parts ..... 13

2

## COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 14

- Les comptes ..... 14
- L'annexe aux comptes annuels ..... 16

3

## LES AUTRES INFORMATIONS 19

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices ..... 19
- Non-application des dispositions issues de la transposition de la « directive européenne AIFM » ..... 20
- Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie ») ..... 20

4

## ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 21

5

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 22

6

## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 24

- Le rapport sur les comptes annuels ..... 24
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées ..... 26

7

## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 18 JUIN 2025 27

- Ordre du jour ..... 27
- Les résolutions ..... 28

# 1 – RAPPORT DE GESTION

## ÉDITORIAL



**Antoine BARBIER**  
Directeur  
d'AEW Patrimoine

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 2024.

2024 a été une année de transition pour le marché immobilier résidentiel ancien, avec un ralentissement de la baisse des prix et une demande qui reste présente, bien que plus mesurée. Après trois années difficiles durant lesquelles le nombre de transactions a chuté de près de 40 %, le marché donne des signes de redressement. Une reprise des transactions de maisons et d'appartements a été observée fin 2024, avec des augmentations trimestrielles atteignant +20 % à +25 % selon les réseaux d'agences.

Les prix de l'immobilier ancien se sont repliés de 2,1 % au quatrième trimestre de 2024 par rapport à fin 2023, selon l'indice Notaires-Insee de référence. Cette baisse est toutefois moins vive que lors des précédents trimestres : -3,9 % en rythme annuel au troisième trimestre, -4,9 % au deuxième trimestre et -5,2 % au premier trimestre. Dans le détail, les prix des logements anciens ont reculé de -3,6 % sur un an en Île-de-France, contre -1,7 % pour le reste de l'Hexagone.

Le nombre de ventes réalisées au cours de l'année 2024 a encore diminué, de -9 % par rapport à 2023 et près de -30 % par rapport à 2022, pour terminer à 792 000 transactions. Mais là également, la contraction a cessé au dernier trimestre, et ce pour la première fois depuis la fin de l'année 2021.

Cette dynamique plus positive est portée par la baisse des taux d'intérêt qui facilite l'accès aux crédits (environ 3,4 % sur 20 ans contre 4,2 % un an plus tôt), la maîtrise de l'inflation qui préserve le pouvoir d'achat (sous la barre des 2 % contre près de 5 % en 2023) et une stabilisation des prix après une période de baisse, y compris à Paris où le prix moyen s'établit à 9 355 €/m<sup>2</sup>.

Si ces facteurs combinés renforcent le pouvoir d'achat immobilier des ménages, des incertitudes persistent. Notamment celles liées à l'instabilité politique et aux arbitrages budgétaires, qui pourraient freiner cette reprise naissante. À noter toutefois que des mesures de soutien prises, telles que l'extension du Prêt à Taux Zéro (PTZ) à l'ensemble du territoire ou l'exonération des droits pour certains dons d'argent familiaux dans le cadre d'achat de résidence principale, pourraient aider à redynamiser le secteur.

L'avenir du marché dépendra de l'évolution des taux d'intérêt, de la stabilité politique, voire géopolitique, et de la capacité des prix à rester accessibles.

□ En 2024, le marché de l'immobilier d'entreprise en France a connu une baisse des investissements de 30 % par rapport à 2023, principalement en raison de la hausse des taux d'intérêt. Cette situation a particulièrement affecté les bureaux en Île-de-France, et les fonds immobiliers non cotés ont dû ajuster la valeur de leurs actifs, ce qui a impacté leurs performances.

Malgré cette période difficile, le marché des SCPI a commencé à se rééquilibrer vers la fin de l'année. Elles ont enregistré une reprise de la collecte au quatrième trimestre (1,3 Md€), avec une augmentation de 24 % par rapport à la même période en 2023. Les SCPI diversifiées ont particulièrement bien performé, captant 68 % de la collecte brute annuelle, surpassant les autres catégories comme les bureaux et la santé.

Bien que la collecte brute annuelle ait diminué de 38 % par rapport à 2023 (4,7 Mds€ contre 7,7 Mds€), les SCPI ont réussi à maintenir un endettement moyen sous les 20 %. La collecte nette annuelle avoisine quant à elle les 3,5 Mds€ contre plus de 6 Mds€ en 2023 et plus de 10 Mds€ en 2022.

Pour 2025, la baisse des taux d'intérêt à court terme pourrait favoriser une reprise progressive du marché, bien que le segment des bureaux reste sous pression.

Le marché secondaire a montré une normalisation des flux, avec une tendance à la diminution des parts en attente au dernier trimestre : 2,4 Mds€ soit 2,7 % de la capitalisation nationale. À noter que 10 SCPI sur 221 concentrent les deux tiers des parts en attente de vente.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCl) atteint désormais 101 Mds€ (105 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à près de 89 Mds€.

Initiée fin 2018, la liquidation du patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 s'est poursuivie en 2024, dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques, géopolitiques et sociaux.

□ Après quasiment une décennie de croissance soutenue, les prix des logements anciens, dont la progression s'est ralentie trimestre après trimestre en 2022, sont entrés en 2023 dans une période de baisse annuelle qui s'est poursuivie en 2024. Pour ATOUT PIERRE HABITATION 2, cette évolution du marché a eu un impact certain sur le bilan financier et le rythme des ventes de l'exercice.

Dans un contexte où les conditions de marché ont imposé d'ajuster régulièrement les prix des logements commercialisés pour rester cohérents avec les prix métriques du marché et rencontrer la demande, ATOUT PIERRE HABITATION 2 a négocié et cédé 3 appartements vacants durant le second semestre de l'exercice.

Le total des ventes actées en 2024 s'élève à 657 513 €, montant supérieur de 4 % à la valeur comptable d'origine.

En fin d'année, 4 logements sont encore en patrimoine : 3 vacants et 1 occupé. Les 3 logements vacants sont en cours de vente pour un montant total net vendeur de 854 k€.

En les excluant, il ne resterait plus qu'un appartement de 57 m<sup>2</sup> à vendre, occupé par un locataire qui est devenu protégé en raison de son âge. Ce dernier logement, sans incident locatif, ne pourra toutefois n'être vendu qu'à un investisseur locatif, avec une probable décote par rapport à la valeur de marché. Au 31 décembre 2024, le solde du compte de plus-values enregistrées est de 600 528 € (24,25 € par part).

L'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié) atteint 99 % du patrimoine.

Les remboursements de capital, initiés en 2020, ont été poursuivis. Un montant de 20 € par part a été mis en paiement au titre des ventes réalisées en 2024.

Au total, depuis les premières ventes de logements, 874 € ont été remboursés aux associés, soit 87 % du prix de souscription initial (1 000 €).

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

Les loyers facturés sur l'exercice 2024 s'établissent à 11 399 €, en contraction de -47 k€ (-81 %) par rapport à 2023. Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice reste très élevé, à 111 %. Le dernier locataire est en prélèvement automatique.

Du fait d'un solde net de redditions de charges sur les années passées positif, le résultat de l'exercice s'établit à 37 920 €, contre -34 782 € pour l'exercice précédent.

Néanmoins, compte tenu d'un report à nouveau négatif en début d'année de -140 067 €, aucun revenu n'a été mis en distribution au titre de l'exercice.

Le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2024 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à -102 147 €, soit -4,12 € par part.

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, comme les années précédentes, 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 2025 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.

Il vous est également proposé, dans le cadre de cette même Assemblée Générale Extraordinaire, de vous prononcer sur la modification de l'article 22 des statuts. Cette modification, purement technique, n'a aucune incidence sur la gestion de votre SCPI. Elle vise à se mettre en conformité avec une ordonnance de juillet 2024, qui explicite que les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution d'une SCPI, calculées par la Société de gestion, ne seront plus approuvées annuellement par l'Assemblée Générale ou modifiées en cours d'exercice avec autorisation du Conseil de surveillance, mais publiées directement par la Société de gestion. Les comptes de chaque exercice, l'affectation et la répartition du résultat demeurent évidemment soumis à votre approbation.

Dans une optique de mise en conformité des statuts avec l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025, vous aurez enfin à vous prononcer sur la modification des articles 22, 23 et 24 relatifs aux Assemblées Générales, en décidant que les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires pourront désormais se tenir sans qu'un quorum minimum soit requis. En supprimant des reconvoqueries d'Assemblées Générales qui n'améliorent les quorums que très souvent à la marge, cette simplification réglementaire sera source d'économies et d'efficacité pour votre SCPI.

Nous espérons que toutes les résolutions de l'Assemblée Générale, tant ordinaires qu'extraordinaires, recueilleront votre agrément et que vous voudrez bien voter en leur faveur.

# LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2024

## Chiffres clés

- Date de création :  
**3 juillet 2006**
- En liquidation :  
**depuis le 25 juin 2018**
- Nombre d'associés :  
**609**
- Nombre de parts :  
**24 769**
- Valeur de réalisation :  
**1 291 817 €**  
(soit 52,15 € par part)
- Revenu brut distribué  
2024 par part :  
**0,00 €**
- Acomptes sur liquidation  
2024 par part :  
**20,00 €**
- Acomptes sur liquidation  
cumulés par part :  
**874,00 €**

## Patrimoine

- Logements acquis :  
**94**
- Logements vendus :  
**90**
- Logements en  
patrimoine :  
**4**
- Indicateur de liquidation  
(en % du nombre de  
logements) :  
**99 %**

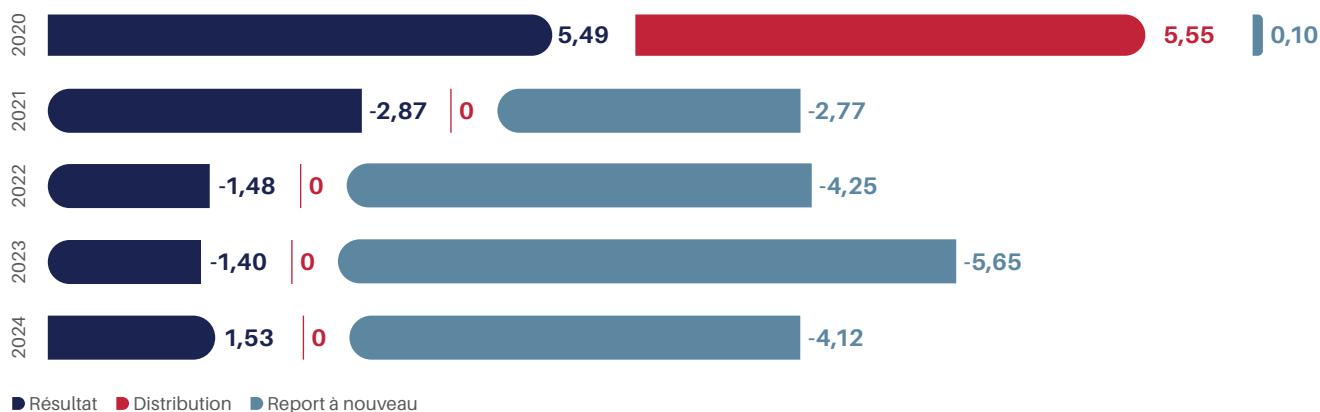




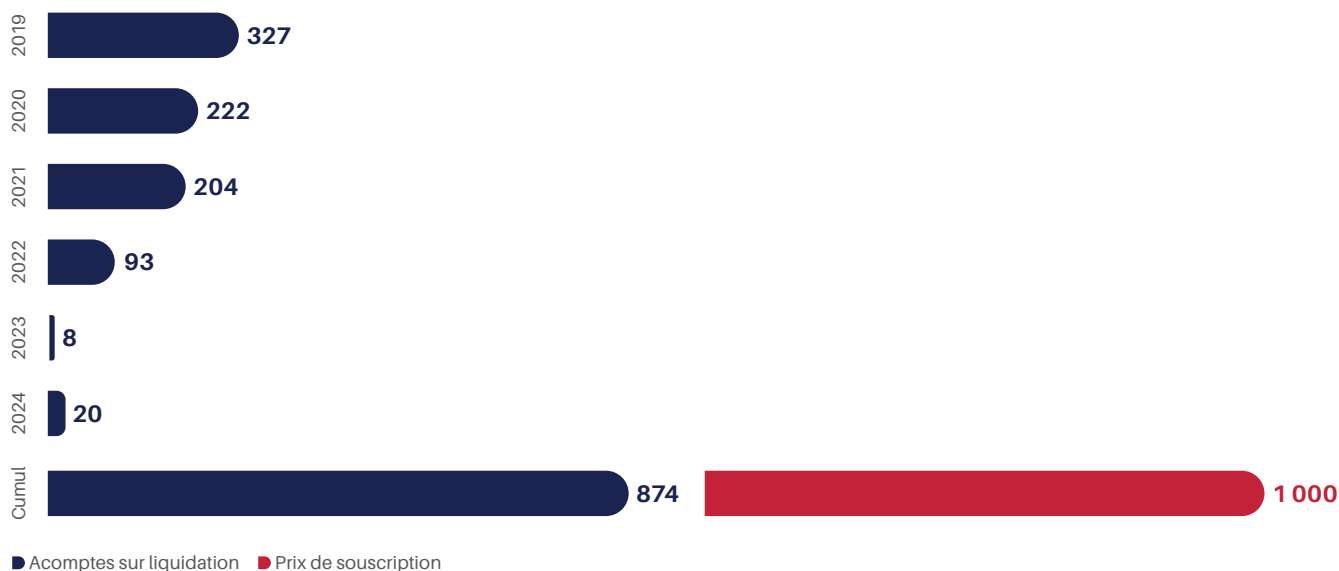
## □ Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2024/2023
Valeur comptable	1 281 898	51,75	-25,87 %
Valeur vénale/expertise	1 083 000	43,72	-38,57 %
Valeur de réalisation	1 291 817	52,15	-27,73 %
Valeur de reconstitution	1 511 000	61,00	-28,47 %

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

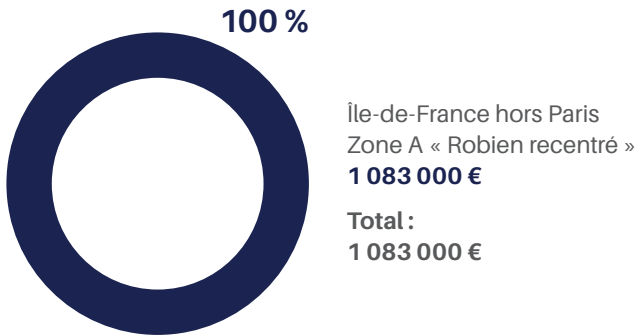


## □ Acomptes sur liquidation versés et prix de souscription (en €/part)



# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

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



Le patrimoine résiduel d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 est composé de 4 appartements, totalisant 293 m<sup>2</sup>, répartis sur 3 sites en région parisienne (zone A du dispositif « Robien recentré »).



## □ La vente du patrimoine

Initiée fin 2018, la vente du patrimoine s'est poursuivie en 2024.

Dans un contexte où les conditions de marché ont imposé d'ajuster régulièrement les prix des logements commercialisés pour rester cohérents avec les prix métriques du marché et rencontrer la demande, ATOUT PIERRE HABITATION 2 a négocié et cédé 3 appartements vacants durant le second semestre de l'exercice.

Le total des ventes actées en 2024 s'élève à 657 513 €, montant supérieur de 4 % à la valeur comptable d'origine.

Une plus-value comptable, avant rémunération du Liquidateur, de 25 738 € (1,04 € par part) a été dégagée.

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 15 698 € TTC.

En fin d'année, sur les 4 logements encore en patrimoine, 3 logements vacants font l'objet d'un accord avec un acquéreur (2 négociés et 1 sous promesse), pour un prix total net vendeur de 854 k€..

En les excluant, il ne resterait plus qu'un appartement de 57 m<sup>2</sup> à vendre, occupé par un locataire qui est devenu protégé en raison de son âge.

Ce dernier logement, sans incident locatif, ne pourra toutefois n'être vendu qu'à un investisseur locatif, avec une probable décote par rapport à la valeur de marché.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « ROBIEN »	TYPE	SURFACE M <sup>2</sup> HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	PRIX D'ACHAT HORS DROITS À LA LIVRAISON	PRIX DE VENTE	IMPÔT PLUS-VALUES	PLUS OU MOINS-VALUE COMPTABLE <sup>(1)</sup>	COMMISSION DE CESSION FIXE TTC	ÉCART PRIX DE VENTE/ PRIX D'ACHAT HORS DROITS	ÉCART PRIX DE VENTE/ EXPERTISE 31/12/2023
<b>ARGENTEUIL (95)</b> 5/7, rue de Seine	IDF - A	Ap	140	2	441 411	439 953		-1 458	10 541	-0,33 %	-10,22 %
<b>TORCY (77)</b> 1/3, allée Gaston Deferre	IDF - A	Ap	64	1	190 363	217 559		27 196	5 157	14,29 %	4,59 %
<b>TOTAL</b>			<b>204</b>	<b>3</b>	<b>631 775</b>	<b>657 513</b>	<b>0</b>	<b>25 738</b>	<b>15 698</b>	<b>4 %</b>	<b>-6 %</b>

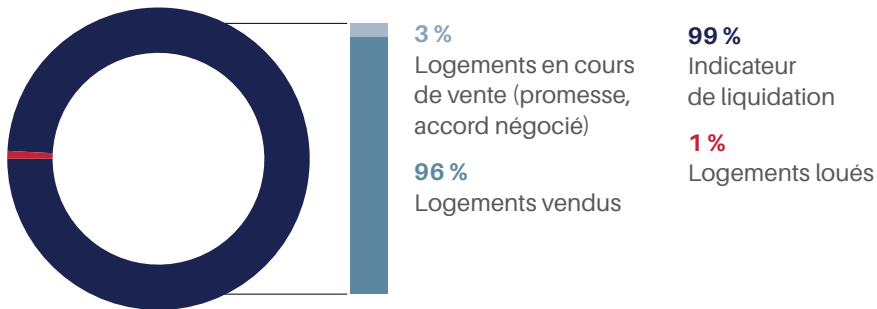
(1) Dans certains cas, les honoraires de commercialisation peuvent venir en déduction du prix de vente acté.

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, ATOUT PIERRE HABITATION 2 a cédé 90 logements, soit 96 % du nombre historique de logements et de la surface historique, pour un prix de vente global de 22,45 M€, supérieur de 6 % à la valeur comptable d'origine.

Au 31 décembre 2024, le solde du compte de plus-values enregistrées est de 600 528 € (24,25 € par part).

## Indicateur de liquidation

(en % du nombre de logements)



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 99 %.

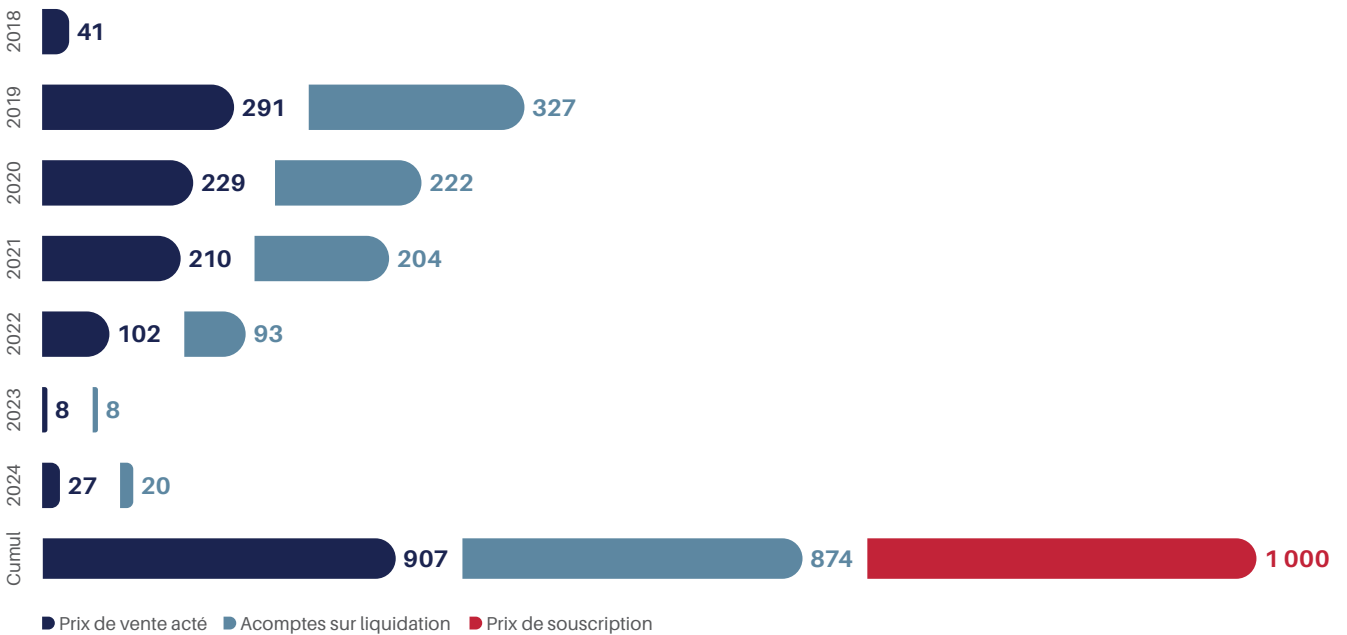
Initiés en 2020, les remboursements aux associés consécutifs aux ventes de logements se sont poursuivis durant l'exercice. Un seul acompte sur liquidation 20,00 € par part a été versé en janvier 2025 au titre des ventes réalisées durant le second semestre de l'exercice.

Ce remboursement, d'un montant total de 495 380 €, a été effectué au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des usufruitiers pour les parts démembrées.

Au total, depuis les premières ventes de logements, 874 € ont été remboursés aux associés, soit 87 % du prix de souscription initial (1 000 €).

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)



## □ L'emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2023	DURANT L'ANNÉE 2024	TOTAL AU 31/12/2024
<b>Fonds collectés</b>	<b>3 616 274</b>	<b>-495 380</b>	<b>3 120 894</b>
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	590 488	10 041	600 528
- Commissions de souscription	-2 289 048	-	-2 289 048
- Achat d'immeubles	-22 349 264		-22 349 264
+ Vente d'immeubles	20 644 408	631 775	21 276 183
- Frais d'acquisition	-48 328	-	-48 328
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>164 529</b>	<b>146 435</b>	<b>310 964</b>

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

Compte tenu des ventes de logements et des acomptes sur liquidation intervenus durant l'exercice, le solde de l'emploi des fonds s'élève à 310 964 € au 31 décembre 2024.

## □ 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), la Société de gestion a arrêté 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).

### Valeurs estimées de la société au 31 décembre 2024 (en €)

Coût historique des terrains et des constructions locatives	1 073 081
Valeur nette comptable	1 073 081
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	1 083 000

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	1 073 081		
Autres éléments d'actifs	208 817	208 817	208 817
Valeur des immeubles (expertises) hors droits		1 083 000	
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			1 157 127
Commission de souscription théorique			145 056
<b>Total global</b>	<b>1 281 898</b>	<b>1 291 817</b>	<b>1 511 000</b>
Nombre de parts	24 769	24 769	24 769
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>51,75</b>	<b>52,15</b>	<b>61,00</b>

## □ État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2024

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE/ PRIX REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2023 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2024/2023 EN %	ESTIMATION HORS DROITS 2023 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2024/2023 PÉRIMÈTRE CONSTANT EN %
Ile-de-France (hors Paris)	1 073 081	1 083 000	0,92 %	1 157 127	1 763 000	-38,6 %	1 071 942	1,03 %
<b>TOTAUX</b>	<b>1 073 081</b>	<b>1 083 000</b>	<b>0,92 %</b>	<b>1 157 127</b>	<b>1 763 000</b>	<b>-38,6 %</b>	<b>1 071 942</b>	<b>1,03 %</b>

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2024 font ressortir une valeur vénale hors droits de 1 083 000 €, en diminution globale de -39 % par rapport à 2023, compte tenu des logements vendus durant l'exercice.

À périmètre constant, c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre une variation globale positive de +1 %.

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 2024, les valeurs d'expertise hors droits de l'ensemble des immobilisations locatives sont supérieures de 0,9 % à leur prix de revient.

### □ La gestion immobilière

1 logement d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 a été libéré durant l'année 2024 (94 m<sup>2</sup>), et aucun n'a été reloué.

Au 31 décembre 2024, sur les 4 derniers appartements encore en patrimoine, un seul est encore loué. Les 3 autres, vacants, sont en cours de cession.

Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine. Il diminue entre le début et la fin de l'année, passant de 30,31 % à 19,36 %.

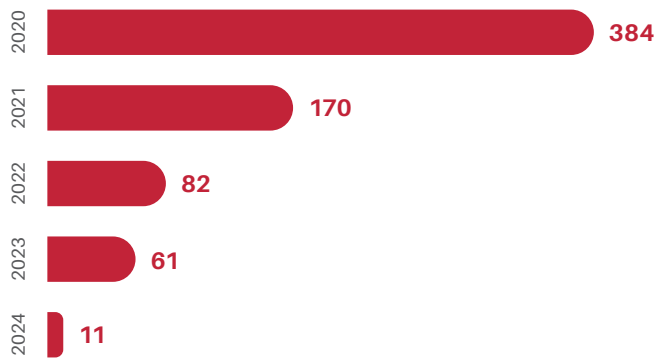
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de 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 2024, le taux d'occupation financier s'élève à 15,95 %. Calculé sur l'ensemble de l'année, ce taux s'établit à 13,69 % (61,55 % en 2023).

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

Les loyers facturés sur l'exercice 2024 s'établissent à 11 399 €, en contraction de -47 k€ (-81 %) par rapport à 2023.

### Évolution des loyers sur 5 ans



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice reste très élevé, à 111 %. Le dernier locataire est en prélèvement automatique.

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 4 417 € (0,18 € par part), dans 3 lots privatifs, soit en moyenne 1 472 € par logement (10 558 € pour 3 logements en 2023).

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2024 pour atteindre en cumulé la somme de 5 746 € couvrant 3 comptes locataires partis. Une reprise sur provision de 335 € a été effectuée sur l'exercice, et aucune dotation complémentaire n'a été passée. Ces trois dossiers locatifs sont au contentieux.

Au 31 décembre 2024 le dernier bail en cours est encore couvert par le dispositif d'assurance « Garantie des Loyers Impayés ». 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.

Sur l'exercice, la cotisation s'élève à 271 € (982 € en 2023), soit 0,01 € par part et 2 % des loyers facturés. Aucun impayé n'a été déclaré durant l'exercice.

# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Du fait d'un solde net de redevances de charges sur les années passées positif, le résultat de l'exercice s'établit à 37 920 €, contre -34 782 € pour l'exercice précédent.

Dans un contexte de taux de placements sécurisés toujours positifs, les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie s'élèvent à 22 201 € (15 521 € en 2023).

Compte tenu d'un report à nouveau négatif en début d'année de -140 067 €, aucun revenu n'a été mis en distribution au titre de l'exercice.

Le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2024 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à -102 147 €, soit -4,12 € par part.

## 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 EN % <sup>(3)</sup>	TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION EN % <sup>(4)</sup>	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2020	-	5,55	-	-	0,56 %	0,10
2021	-	0,00	-	-	-	-2,77
2022	-	0,00	-	-	-	-4,25
2023	-	0,00	-	-	-	-5,65
<b>2024</b>	-	<b>0,00</b>	-	-	-	<b>-4,12</b>

(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 31/12/2020	Société fermée	24 769	22 292 100	24 769 000
Au 31/12/2021	Société fermée	24 769	22 292 100	24 769 000
Au 31/12/2022	Société fermée	24 769	22 292 100	24 769 000
Au 31/12/2023	Société fermée	24 769	22 292 100	24 769 000
<b>AU 31/12/2024</b>	<b>SOCIÉTÉ FERMÉE</b>	<b>24 769</b>	<b>22 292 100</b>	<b>24 769 000</b>

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 €** ■ Nominal de la part : **900 €**

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 <sup>(1)</sup>
2020	22 292 100	-	24 769	596	-	-
2021	22 292 100	-	24 769	603	-	-
2022	22 292 100	-	24 769	604	-	-
2023	22 292 100	-	24 769	606	-	-
<b>2024</b>	<b>22 292 100</b>	<b>-</b>	<b>24 769</b>	<b>609</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Le capital est réparti entre 609 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,

associé fondateur, détient 1,7 % du capital social. Le portefeuille moyen (hors associé fondateur) avoisine les 42 parts, soit 42 000 € 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 2024 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.

Au 31 décembre 2024, 2 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 2024 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 <sup>ER</sup> JANVIER	DEMANDES DE CÉSSIONS EN SUSPENS <sup>(1)</sup>	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CÉSSIONS EN € HT
2020	0	-	90	448
2021	0	-	20	195
2022	0	-	20	197
2023	0	-	95	407
<b>2024</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>103</b>

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

## 2 – COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

### LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2024 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2024	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2023
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	1 073 081	1 083 000	1 704 856	1 763 000
<b>Total I : Placements immobiliers</b>	<b>1 073 081</b>	<b>1 083 000</b>	<b>1 704 856</b>	<b>1 763 000</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>				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	165	165	-363	-363
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	14 350	14 350	14 335	14 335
Autres créances	279 482	279 482	463 567	463 567
Provisions pour dépréciation des créances	-5 746	-5 746	-6 081	-6 081
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Autres disponibilités	1 122 711	1 122 711	802 063	802 063
<b>Total III</b>	<b>1 410 962</b>	<b>1 410 962</b>	<b>1 273 522</b>	<b>1 273 522</b>
<b>Passifs d'exploitation</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-850	-850	-4 511	-4 511
Dettes d'exploitation	-1 201 295	-1 201 295	-1 244 548	-1 244 548
<b>Total IV</b>	<b>-1 202 145</b>	<b>-1 202 145</b>	<b>-1 249 059</b>	<b>-1 249 059</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
<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>1 281 898</b>		<b>1 729 318</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE<sup>(2)</sup></b>		<b>1 291 817</b>		<b>1 787 462</b>

(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 2024 (en €)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2023	AFFECTATION RÉSULTAT 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2024
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	22 292 100		0	22 292 100
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
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
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles</b>	590 488		10 041	600 528
<b>Report à nouveau</b>				
Résultat de l'exercice	-34 782	34 782	37 920	37 920
Acomptes sur distribution <sup>(1)</sup>	0	0		0
Acomptes sur liquidation <sup>(1)</sup>	-21 152 726	0	-495 380	-21 648 106
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 729 318</b>	<b>0</b>	<b>-447 420</b>	<b>1 281 898</b>

(1) Y compris acompte versé au premier trimestre 2025.

## Le compte de résultat au 31 décembre 2024 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
	31/12/2024	31/12/2023
<b>Produits immobiliers</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	11 399	60 850
Charges facturées	-1 568	1 852
Produits annexes	84 352	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	335	35 706
<b>Total I : Produits immobiliers</b>	<b>94 518</b>	<b>98 408</b>
<b>Charges immobilières</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 568	-1 852
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-3 647	-20 879
Autres charges immobilières	-36 083	-77 539
Dépréciation des créances douteuses	0	-2 976
<b>Total II : Charges immobilières</b>	<b>-38 162</b>	<b>-103 246</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>56 356</b>	<b>-4 838</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Transferts de charges d'exploitation	15 698	4 944
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>15 698</b>	<b>4 944</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	-21 058	-14 193
Charges d'exploitation de la société	-29 545	-31 714
Diverses charges d'exploitation	-5 732	-4 500
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>-56 335</b>	<b>-50 408</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-40 637</b>	<b>-45 464</b>
<b>Produits financiers</b>		
Autres produits financiers	22 201	15 521
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>22 201</b>	<b>15 521</b>
<b>Charges financières</b>		
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>22 201</b>	<b>15 521</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>37 920</b>	<b>-34 782</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.

## □ Informations sur les règles générales d'évaluation

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

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

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

## □ Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans et, dans l'intervalle, l'expertise est actualisée chaque année.

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

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

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

## □ Informations diverses

### Provision pour gros entretien

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

### Prime d'émission

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

### Rémunération du Liquidateur

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

### Gestion locative

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

### Locataires

Une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Elle est calculée de la manière suivante :

En absence de couverture du bail par l'assurance « Garantie Loyers Impayés », on provisionne :

$$DP = (AL + AC) \times 100 \%$$

- DP = dotation à la provision
- AL = arriéré de loyer
- AC = arriéré de charges

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

### Provision pour risques et charges

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant sont incertains.

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour ATOUT PIERRE HABITATION 2 par une sortie de ressources.

Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociations de bail, ou d'assignation au tribunal.

### Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatif, s'élève à 5 772,17 € sur l'exercice.



## Immobilisations locatives au 31 décembre 2024 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	1 704 856	0	631 775	1 073 081
<b>TOTAL</b>	<b>1 704 856</b>	<b>0</b>	<b>631 775</b>	<b>1 073 081</b>

## Actifs immobilisés au 31 décembre 2024(en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations financières	-363			165
Dépôts et cautionnements versés	-363	528	0	165
<b>TOTAL</b>	<b>-363</b>	<b>528</b>	<b>0</b>	<b>165</b>

## Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2024 (en €)

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 <sup>(1)</sup> »	TYPE <sup>(2)</sup>	SURFACE EN M <sup>2</sup> HABITABLES	NOMBRE DE LOGEMENTS	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
<b>ARCUEIL (94)</b> 88, avenue de la Convention	IDF - A	Ap	94	1	388 600		388 600	388 600
<b>CLAMART (92)</b> 7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	Ap	81	1	318 327		318 327	318 327
<b>ARGENTEUIL (95)</b> 5/7, rue de Seine	IDF - A	Ap	119	2	365 402	752	366 154	807 566
<b>TORCY (77)</b> 1/3, allée Gaston Deferre	IDF - A	Ap	-	-	-		-	190 363
<b>TOTAL</b>			<b>294</b>	<b>4</b>	<b>1 072 329</b>	<b>752</b>	<b>1 073 081</b>	<b>1 704 856</b>

(1) IDF : Ile-de-France (hors Paris) / A : zone « Robien ».

(2) Ap : Appartements / M : Maisons.

## État des créances et des dettes au 31 décembre 2024 (en €)

CRÉANCES	31/12/2024	31/12/2023	DETTES	31/12/2024	31/12/2023
Créances locataires	14 350	14 335	Dépôts reçus	850	4 511
<b>Locataires et comptes rattachés</b>	<b>14 350</b>	<b>14 335</b>	<b>Dettes financières</b>	<b>850</b>	<b>4 511</b>
			Locataires créditeurs	23 634	11 898
Syndics	275 238	451 509	Fournisseurs	103 026	292 052
Autres débiteurs	4 244	12 058	Autres dettes d'exploitation	46 446	140 747
			Associés	1 028 189	799 852
<b>Autres créances</b>	<b>279 482</b>	<b>463 567</b>	<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>1 201 295</b>	<b>1 244 548</b>
Provisions pour locataires douteux	-5 746	-6 081			
Provisions pour dépréciation des créances	-5 746	-6 081			
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>288 086</b>	<b>471 822</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 202 145</b>	<b>1 249 059</b>

## État des provisions au 31 décembre 2024 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2023	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2024
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>					
Créances douteuses	6 081	0	335	0	5 746
<b>TOTAL</b>	<b>6 081</b>	<b>0</b>	<b>335</b>	<b>0</b>	<b>5 746</b>

## Ventilation des charges au 31 décembre 2024 (en €)

<b>CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Impôts et taxes non récupérables	9 314	12 351
Solde de charges de reddition	16 461	5 579
Charges sur locaux vacants	7 953	6 249
Travaux - Remise en état	3 647	20 879
Charges non récupérables	2 355	20 089
Pertes sur créances irrécouvrables	-	33 272
Dotations pour créances douteuses	-	2 976
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES</b>	<b>39 730</b>	<b>101 394</b>

<b>CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Charges immobilières refacturables	(1 568)	1 852
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>	<b>(1 568)</b>	<b>1 852</b>

<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Honoraires Commissaires aux comptes	13 534	13 097
Honoraires Notaires	-890	1 728
Cotisations	20	24
Autres frais	16 882	16 866
<b>TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS</b>	<b>29 545</b>	<b>31 714</b>

<b>DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Indemnisation du Conseil de surveillance	-	4 500
Charges diverses	5 732	-
<b>TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>5 732</b>	<b>4 500</b>

<b>COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Commission de gestion	5 360	9 250
Commissions sur arbitrages	15 698	4 944
<b>TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>21 058</b>	<b>14 193</b>

## Engagements hors bilan 2024 (en €)

	<b>31/12/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Engagements donnés		
Actifs sous promesses de vente	322 955	

### 3 – LES AUTRES INFORMATIONS

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

Résultats financiers par part (en €)

	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	15,61	71,99 %	7,64	55,64 %	4,58	65,35 %	2,46	74,84 %	3,87	71,65 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,63	19,09 %	0,90	16,61 %
Produits divers	6,08	28,01 %	6,10	44,38 %	2,43	34,65 %	0,20	6,07 %	0,63	11,74 %
<b>Total</b>	<b>21,69</b>	<b>100,00 %</b>	<b>13,74</b>	<b>100,00 %</b>	<b>7,00</b>	<b>100,00 %</b>	<b>3,28</b>	<b>100,00 %</b>	<b>5,40</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges</b>										
Commissions de gestion	7,05	32,53 %	5,96	43,39 %	2,90	41,38 %	0,57	17,46 %	0,85	15,76 %
Autres frais de gestion	3,32	15,32 %	4,28	31,17 %	1,76	25,16 %	1,46	44,55 %	1,42	26,41 %
Entretien du patrimoine	0,60	2,77 %	1,08	7,86 %	0,53	7,57 %	0,84	25,67 %	0,15	2,72 %
Charges locatives non récupérables	5,81	26,80 %	5,77	42,03 %	3,55	50,73 %	3,13	95,36 %	1,46	27,00 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>16,78</b>	<b>77,42 %</b>	<b>17,09</b>	<b>124,45 %</b>	<b>8,74</b>	<b>124,84 %</b>	<b>6,01</b>	<b>183,03 %</b>	<b>3,88</b>	<b>71,88 %</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	-0,59	-2,71 %	-0,48	-3,52 %	-0,26	-3,65 %	-1,32	-40,25 %	-0,01	-0,25 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-0,59</b>	<b>-2,71 %</b>	<b>-0,48</b>	<b>-3,53 %</b>	<b>-0,26</b>	<b>-3,65 %</b>	<b>-1,32</b>	<b>-40,25 %</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,25 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>16,19</b>	<b>74,71 %</b>	<b>16,60</b>	<b>120,92 %</b>	<b>8,48</b>	<b>121,19 %</b>	<b>4,69</b>	<b>142,78 %</b>	<b>3,87</b>	<b>71,63 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>5,49</b>	<b>25,33 %</b>	<b>-2,86</b>	<b>-20,81 %</b>	<b>-1,48</b>	<b>-21,14 %</b>	<b>-1,40</b>	<b>-42,56 %</b>	<b>1,53</b>	<b>28,37 %</b>
Variation du report à nouveau	-0,06	-0,26 %	-2,86	-20,81 %	-1,48	-21,14 %	-1,40	-42,56 %	1,53	28,37 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	5,55	25,59 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	5,55	25,59 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %

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

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

Au cas présent, la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2 n'est cependant pas soumise aux règles issues de la « directive européenne AIFM », en ce compris l'obligation de désigner

un dépositaire, dans la mesure où elle entre dans le champ des dispositions du III de l'article 33 de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013.

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

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

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



## 4 – 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 17 juin 2024, 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 contrôle permanent, 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 contrôle 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.

## 5 – RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 2024.**

**Depuis le début de l'exercice 2024, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la Société, la liquidation du patrimoine, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.**

**Le Conseil de surveillance s'est ainsi réuni le 21 mars 2024, le 20 novembre 2024 et le 31 mars 2025.**

**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.**

En 2024, le marché immobilier résidentiel ancien a connu une période de transition et d'ajustement. Cette année a été marquée par un ralentissement de la baisse des prix, qui avait caractérisé le secteur ces dernières années. La principale raison de cette stabilisation réside dans la baisse des taux d'intérêt, rendant les prêts immobiliers moins coûteux et incitant les acheteurs à se lancer dans l'acquisition.

Cependant, lorsque nous écrivons ces lignes, en mars 2025, il n'y a toujours pas de véritable reprise en perspective : le prêt à taux zéro élargi semble insuffisant pour relancer le marché car il ne concerne essentiellement que les ménages les plus modestes, les banques annoncent des taux immobiliers en hausse pour le mois d'avril, et si les prix semblent désormais se stabiliser, les délais de vente dans l'ancien s'allongent.

Sans compter les tensions économiques et géopolitiques qui se multiplient...

### □ Vente et évaluation du patrimoine

Notre SCPI procède à la liquidation de son patrimoine depuis le 4<sup>e</sup> trimestre 2018.

En 2024, trois logements vacants ont été vendus pour 658 k€, soit +4 % par rapport au prix de revient et une rémunération du Liquidateur correspondante de 15 698 €.

Depuis le début de la vente du patrimoine (90 logements), le prix de vente (22,5 M€) est globalement supérieur de 6 % au prix d'acquisition historique.

Au 31 décembre 2024, il restait 4 logements à vendre : 3 vacants négociés avec des acquéreurs potentiels (vendus début 2025) et 1 occupé par un locataire âgé devenu protégé. Concernant ce dernier logement, qui constitue l'enjeu pour finaliser la liquidation en 2025, il est fort probable qu'il faudra consentir une décote sur le prix de vente par rapport au prix de marché. Le Liquidateur devra rester réaliste, en mettant en perspective le coût pour les associés d'un maintien de la structure SCPI génératrice de frais fixes.

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

Depuis le début de la liquidation, nous avons reçu 874 € par part au titre des remboursements de capital soit 87 % du prix de souscription initial. Au 31 décembre, la valeur résiduelle, toute théorique, de notre SCPI serait de 52,15 €.

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



## □ Résultats

Le résultat d'exploitation, après prise en compte des diverses charges et des quelques produits locatifs restants est cette année positif de +38 k€, du fait de reddition de charges d'exercices antérieurs en notre faveur.

Le niveau des loyers annuels étant maintenant de l'ordre de 11 k€, ce résultat est purement atypique.

Ainsi, compte tenu des déficits cumulés depuis 2021, aucun revenu n'a été mis en distribution.

## □ Assemblée Générale Extraordinaire

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

La résolution n° 10 porte sur ce point, à l'identique de l'exercice précédent.

Il nous est par ailleurs demandé d'acter dans nos statuts deux évolutions réglementaires issues d'ordonnances de juillet 2024 et mars 2025.

La première, purement technique, concerne les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, calculées par la Société de gestion, qui ne seront plus approuvées annuellement par l'Assemblée Générale (sauf cette dernière année) mais publiées directement par la Société de gestion. Pour notre SCPI cela n'a aucune réelle incidence.

La seconde est plus capitale, car elle stipule que la participation minimum (quorum) de 25 % pour les Assemblées Générales Ordinaires et de 50 % pour les Extraordinaires ne sera plus nécessaire. Cela nous permettra à l'avenir d'éviter des éventuelles nouvelles convocations d'Assemblées Générales, qui sont génératrices de frais supplémentaires pour notre SCPI et qui, en règle générale, ne modifient pas sensiblement la participation.

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

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

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

**Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, les quorums minimums étant toujours applicables, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration.**

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

Pour le Conseil de surveillance  
La Présidente du Conseil de surveillance  
**Jean-Luc BRONSART**



# 6 – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

**Aux Associés**  
**ATOUT PIERRE HABITATION 2**  
**43, avenue Pierre Mendès France**  
**75113 Paris 13**

### □ Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ATOUT PIERRE HABITATION 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

### □ Justification des appréciations

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

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

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

### □ Vérifications spécifiques

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

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

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

## □ Responsabilités de la Société de gestion

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2025  
Le Commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
**Jean-Baptiste DESCHRYVER**

# LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

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

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

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

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

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

## □ Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

### Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

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

## □ Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

#### Avec la Société de gestion AEW

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

- une commission de souscription, fixée à 8 % hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la Société et de la prospection des capitaux. Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2024 ;
- 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 2024 cette commission s'élève à 5 360 € ;
- 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<sup>er</sup> janvier de chaque année sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général Insee du coût des services (sous-indice 4009 E des prix à la consommation) ;
  - si la cession est réalisée selon les modalités prévues à l'article 10.2 des statuts à savoir, par confrontation des ordres d'achat et de vente en application des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra une commission de 4,50 % hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droit d'enregistrement).Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2024 ;
- une commission d'arbitrage de 2 % hors taxe du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.  
Au titre de l'exercice 2024, cette commission s'élève à 15 698 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2025  
Le Commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit  
Jean-Baptiste DESCHRYVER

# 7 - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 18 JUIN 2025

## 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 2024.
- 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, la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution.
- 5 Nominations de membres du Conseil de surveillance.
- 6 Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire.
- 7 Renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation.
- 8 Quitus à donner 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.
- 11 Mise en conformité de l'article 22 des statuts avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.
- 12 Mise en conformité des articles 22, 23 et 24 des statuts avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025.



# 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 2024.

### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 37 919,51 €, qu'elle décide d'affecter en totalité au report à nouveau pour le porter à -102 147,32 €. 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, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, et conformément à l'article 22 des statuts encore applicable au jour de la présente Assemblée, approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles ont été déterminées par le Liquidateur, à savoir :

- la valeur nette comptable qui ressort à 1 281 898 €, soit 51,75 € pour une part ;
- la valeur de réalisation qui ressort à 1 291 817 €, soit 52,15 € pour une part ;
- la valeur de reconstitution qui ressort à 1 511 000 €, soit 61,00 € pour une part.

### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 2), décide de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de 3 années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale se tenant en 2028 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027, les 2 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix.

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
Jean-Pierre BARBELIN (R)			
Georges PUPIER (R)			

(R) : Candidat en renouvellement

(C) : Nouvelle candidature

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

### Sixième résolution

Prenant connaissance de l'arrivée à échéance du mandat du Commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide de renouveler le cabinet PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT - 63, rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine, en qualité de Commissaire aux comptes.

Le Commissaire aux comptes est nommé pour une période de 6 exercices sociaux venant à expiration lors de l'Assemblée Générale qui statuera en 2031 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

### Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, accepte la candidature de l'expert externe en évaluation BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, immatriculé au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 327657169, qui lui a été présentée par le Liquidateur. Il entrera en fonction le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2029.

### Huitième résolution

L'Assemblée Générale donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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 2025, et renouvelle en conséquence le mandat du Liquidateur dans toutes ses dispositions pour la même durée.

### Onzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports du Liquidateur et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, décide de modifier en conséquence l'article 22 des statuts relatif aux pouvoirs de l'Assemblée Générale Ordinaire comme suit :

#### « ARTICLE 22 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

*L'Assemblée Générale Ordinaire entend le rapport de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des Commissaires aux comptes.*

*Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices **et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société.***

*(...) »*

Les autres dispositions de l'article 22 des statuts demeurent inchangées.



## Douzième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Liquidateur et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, décide, sous la condition suspensive du dépôt devant le Parlement d'un projet de loi de ratification de ladite ordonnance dans le délai prévu par l'article 22 de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024, de modifier en conséquence les articles 22, 23 et 24 des statuts relatifs aux Assemblées Générales et à la consultation par correspondance comme suit :

- Modification de l'article 22 des statuts

« ARTICLE 22 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE (...)

*Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire. **Pour délibérer valablement sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.***

***Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.***

***L'Assemblée Générale Ordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.***  
(...) »

Les autres dispositions de l'article 22 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise le Liquidateur à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

- Modification de l'article 23 des statuts

« ARTICLE 23 – ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE (...)

***Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.***

***Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.***

**L'Assemblée Générale Extraordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.**

**Les délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.** »

Les autres dispositions de l'article 23 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise le Liquidateur à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

- Modification de l'article 24 des statuts

« ARTICLE 24 – CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE (...)

***Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.***  
(...) »

Les autres dispositions de l'article 24 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise le Liquidateur à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.



## □ 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<sup>er</sup> août 2006.



## □ Société de gestion de portefeuille - Liquidateur

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

### Siège social

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 Paris  
Tél. : 01 78 40 33 03

[relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)

[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

Signatory of:

