



SCPI en liquidation

Atout Pierre Habitation 2

BULLETIN SEMESTRIEL

1^{ER} SEMESTRE 2025

Analyse : 1^{er} janvier au 30 juin 2025

Validité : 2^{ème} semestre 2025

L'ESSENTIEL AU 30/06/2025

610 ASSOCIÉS

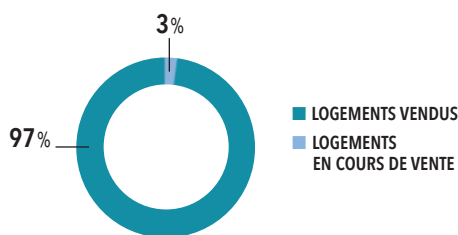
24 769 PARTS

94 LOGEMENTS ACQUIS

91 LOGEMENTS VENDUS

3 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

INDICATEUR DE LIQUIDATION



EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS

À LA UNE CE SEMESTRE

889 € : montant des acomptes par part versés depuis le début de la vente du patrimoine. Il correspond au résultat des 91 ventes réalisées jusqu'au 30 juin 2025, et représente 89% du prix de souscription initial.

Rappelons que si vos parts sont nanties au profit d'un établissement bancaire, il est indispensable que vous nous fassiez parvenir une mainlevée de nantissement émanant de cet établissement pour pouvoir percevoir les acomptes sur liquidation.

Il est fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Durant le premier semestre 2025, le dernier logement de Clamart (vacant) a été cédé pour 323 k€, légèrement supérieur au prix de revient.

Au 30 juin 2025, les 3 logements encore en patrimoine (2 vacants à Argenteuil et Arcueil, 1 loué à Argenteuil) sont négociés pour un prix global de 668 k€.

La réalisation de ces ultimes ventes conditionne la tenue de l'Assemblée Générale de clôture de la liquidation, qui, une fois tous les comptes apurés (créances, dettes, provisions, ...), soumettra à votre approbation un dernier versement pour solde définitif (boni de liquidation).

Dans cette attente, les loyers résiduels ne couvrant plus les charges, plus aucun revenu n'est mis en distribution. Par ailleurs, le remboursement du produit des ventes des derniers logements sera incorporé au boni de liquidation précité.

Le 19^{ème} acompte sur liquidation, de 15 € par part, a été mis en paiement en avril 2025. À titre d'estimation, la valeur résiduelle théorique de votre SCPI au 30 juin serait de l'ordre de 35 € par part.

Enfin, AEW vous remercie pour votre participation aux votes lors des Assemblées Générales de juin (voir rubrique « Vie sociale » au verso), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Antoine BARBIER
Directeur d'AEW Patrimoine

Conjoncture immobilière

Le marché résidentiel ancien montre des signes de reprise au premier semestre 2025, avec une augmentation notable des transactions et une stabilisation des prix. Le secteur bénéficie de plusieurs facteurs positifs qui ont permis aux acheteurs de regagner en pouvoir d'achat : notamment sept baisses successives des taux d'intérêt de la BCE pour aboutir à 3,11% sur 20 ans et une inflation stabilisée à 0,7%.

Après une baisse significative des prix sur deux ans, cette tendance semble s'être inversée, avec une légère progression constatée par certaines agences frôlant les 1% en moyenne. Cependant, les prix restent encore en deçà de leurs niveaux pré-pandémie dans de nombreuses régions, en particulier en Île-de-France et à Paris, où ils se stabilisent après une diminution de 9,4% depuis 2022. À l'échelle nationale, une hausse de 2 à 3% des prix est attendue en 2025, portée par une reprise des transactions estimée à +10%. Durant le semestre, des hausses de transactions ont été observées dans toutes les régions, une première depuis 2015. Si l'investissement locatif reste en retrait, partiellement en raison de la fiscalité croissante et de la complexification des mises en location, les primo-accédants sont plus présents sur le marché.

Le marché résidentiel ancien semble donc entrer dans une phase de stabilisation et de reprise, avec des perspectives encourageantes. Il convient néanmoins de rester attentif à l'instabilité politique et géopolitique qui pourrait freiner cette dynamique positive.

Atout Pierre Habitation 2

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation au capital de 22 292 100 euros. SCPI immobilier résidentiel de type « Robien recentré ». 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 n°06-16 en date du 01/08/2006.

Société de gestion - Liquidateur : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 2 328 510 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007. Agrément AMF du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ». 329 255 046 RCS PARIS. Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris. Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris. Relation commerciale : 01 78 40 33 03 - relation.commerciale@eu.aew.com - www.aewpatrimoine.com Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE. La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW est consultable sur son site internet, www.aewpatrimoine.com





ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 30/06/2025

26,68%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

27,37%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

213 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

156 m²

SURFACES VACANTES

* 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, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient indisponibles à la location.

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

MARCHÉ DES PARTS

Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la note d'information d'ATOUT PIERRE HABITATION 2.

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors des confrontations du 27 mars et du 26 juin 2025.

Au 30 juin 2025, 2 parts sont en attente de vente.

Nous vous rappelons que dans une SCPI « fiscale », et plus particulièrement lorsqu'elle est en liquidation, les transactions sur le marché secondaire organisé peuvent 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. Il est fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier de 128,00 € TTC au 1^{er} janvier 2025, quel que soit le nombre de parts cédées.

Il n'y a pas eu de part échangée de gré à gré au cours du semestre.

VENTES DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Période	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m ²	Cumul en % du patrimoine historique (94 logements)
Ventes - Années 2018 à 2024	22 455 160	90	6 564	96%
Ventes du 1 ^{er} semestre 2025	322 955	1	80	97%

ACOMPTES SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part
Années 2019 à 2024		874,00 €	874,00 €
1 ^{er} trimestre 2025	18/04/2025	15,00 €	889,00 €
2 ^{ème} trimestre 2025	-	-	-

REVENUS DISTRIBUÉS

Les derniers loyers, 6 k€ pour le 1^{er} semestre de l'année 2025, étant insuffisants pour couvrir les charges, aucun revenu n'a été mis en distribution au titre de ce semestre.

VIE SOCIALE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18 JUIN 2025

L'Assemblée Générale Ordinaire du 18 juin 2025 s'est tenue avec un quorum de 39,81%, et a approuvé les résolutions présentées avec une très large majorité variant de 96,86% à 97,62%. Elle a également procédé à l'élection de 2 membres du Conseil de surveillance (2 candidats résolution 5) : M. Jean-Pierre BARBELIN (réélu), M. Georges PUIPIER (réélu).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 30 JUIN 2025

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2025 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 43,51%. Elle a approuvé les trois résolutions présentées avec une très large majorité variant de 96,49% à 97,63%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en pages 28 à 30 du rapport annuel 2024, sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

AEW ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

AEW a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE. AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant.

La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW est consultable sur son site internet (www.aewpatrimoine.com).

RÈGLEMENTATION RGPD

(PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante : AEW - DPO - 43 Avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris - ou par courriel : dpo.aewciloger@eu.aew.com

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet www.aewpatrimoine.com

