

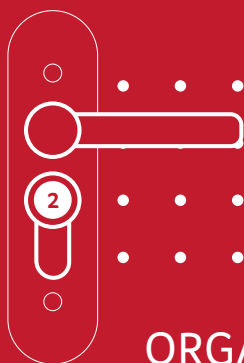
RAPPORT
ANNUEL :
19

ATOUT PIERRE
HABITATION 2

• • • SCPI EN COURS
• • • DE LIQUIDATION

SCPI DE LOGEMENTS DE
TYPE "ROBIEN RECENTRÉ"





ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION LIQUIDATEUR A&W CILOGER

Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 €
329 255 046 RCS 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 "Directive européenne AIFM"

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

PRÉSIDENT
Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS
Madame Isabelle ROSSIGNOL
Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :
Monsieur Jean-Luc BRONSART
Vice-président :
Monsieur Daniel DALLEST

MEMBRES DU CONSEIL

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN
Monsieur Patrick BETTIN
Monsieur Pierre CAP
Monsieur Patrick KONTZ
Monsieur Georges PUIPIER
Monsieur Cyril SCIORTINO
Monsieur Henri TIESSEN
SCI Les Gémeaux

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit,
représenté par Monsieur Jean-Baptiste
DESCHRYVER
Suppléant : Monsieur Patrice MOROT

EXPERT EXTERNE

EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE
BNP PARIBAS REAL ESTATE
VALUATION France

SOMMAIRE



ÉDITORIAL 4

RAPPORT DE GESTION

| | |
|-----------------------------------|----|
| Chiffres clés au 31 décembre 2019 | 6 |
| Valeurs significatives | 6 |
| Le patrimoine immobilier | 6 |
| Les résultats et la distribution | 11 |
| Le marché des parts | 12 |

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

| | |
|------------------------------|----|
| Les comptes | 13 |
| L'annexe aux comptes annuels | 16 |

3

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW CILOGER 22

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 22

LES AUTRES INFORMATIONS

| | |
|---|----|
| Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices | 21 |
| Non application des dispositions issues de la transposition de la "Directive européenne AIFM" | 21 |

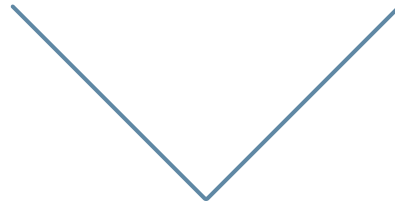
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 10 JUILLET 2020

| | |
|-----------------|----|
| Ordre du jour | 27 |
| Les résolutions | 27 |

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 2019.

En décembre 2019, les taux d'emprunt (hors assurances) ont baissé de nouveau pour atteindre 1,13 %. Les taux d'intérêt réels n'ont jamais été aussi bas depuis le début des années 2000. En parallèle, la durée moyenne des prêts accordés n'a jamais atteint un niveau aussi élevé (229 mois, soit 19 années).

Cette conjoncture, qui ouvre le crédit à plus de personnes, permet aux crédits nouveaux à l'habitat d'avoisiner 25 Mds€ en 2019, contre 18 Mds€ en 2018 et 16 Mds€ en 2017.

L'année 2019 a ainsi généré un nombre record de 1,06 million de transactions sur l'immobilier résidentiel ancien, en hausse de 10 % par rapport à 2018, animée par les primo-accédants qui représentent près de la moitié des transactions.

L'indice des prix des logements anciens établi par l'INSEE et les Notaires a augmenté de 3,7 % en 2019, après 3,2 % en 2018 et 3,1 % en 2017. La hausse, comme c'est le cas depuis 2017, est par ailleurs beaucoup plus marquée pour les appartements (+5,2 %) que pour les maisons (2,6 %).

En Île-de-France, les prix restent dynamiques avec une hausse de 3,9 % sur un an, plus prononcée à Paris (+6,6 %) où le prix moyen atteint un record à 10 175 €/m². Hors le cas particulier de Paris, l'augmentation du prix des logements anciens est de 2,6 %.

En province, la hausse des prix s'accroît, à 3,6 %. Comme pour l'Île-de-France, ce sont les prix des appartements qui sont les plus dynamiques (+4,9 % sur l'année), même si ceux des maisons augmentent également de façon soutenue (+3,1 %).

D'une manière générale, si l'évolution est plus marquée en Île-de-France et dans la plupart des grandes métropoles régionales qu'en province, le prix moyen hexagonal du mètre carré, à 2 632 € (+2,2 % sur un an), masque de fortes disparités entre d'une part Paris, la région parisienne et les grandes villes attractives de province qui tirent le marché vers le haut, et d'autre part le reste des territoires.

Du fait du rapprochement des taux de rendement bureaux, commerces et résidentiel, les investisseurs institutionnels cherchent à augmenter leur allocation en immobilier résidentiel pour diversifier leur portefeuille et bénéficier de rendements locatifs sécurisés et moins corrélés avec les cycles économiques. Le taux prime en résidentiel se situe ainsi à 2,4 % à Paris et à 3,9 % en région.

À la clôture de l'exercice 2019, la politique monétaire accommodante de la Banque Centrale Européenne laisse augurer un maintien à un niveau bas des taux d'intérêt en 2020, et donc un soutien aux prix immobiliers.

Cependant, deux facteurs pourraient contrarier les prévisions. Pour ce qui concerne l'offre, une pénurie de biens pourrait naître dans les villes dynamiques où il deviendrait plus difficile d'acquérir. En ce qui concerne la demande, le Haut Conseil de Stabilité Financière et la Banque de France, craignant un risque de surcharge en capital des emprunteurs, ont demandé aux établissements bancaires d'octroyer les crédits avec plus de prudence.

Dans le contexte de taux bas, l'attractivité des SCPI a persisté en 2019, face à d'autres types de placements plus volatils ou

garantis. En effet, avec un total de collecte nette de 8,6 Mds€, les SCPI ont établi un nouveau record historique depuis leur création il y a une quarantaine d'années. La collecte augmente de 68 % par rapport à 2018, qui avait été une année de pause, et de 36 % par rapport à 2017, année du précédent record (6,3 Mds€).

Les SCPI de bureaux avec 4,4 Mds€, dominant à nouveau largement la collecte (51 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 2,3 Mds€ (26 %), les SCPI spécialisées pour 1,2 Md€ (14 %), et les SCPI de commerces pour 578 M€ (7 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 135 M€ (133 M€ en 2018).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2019 atteint 65,1 Mds€, en augmentation de 17 % par rapport au 31 décembre 2018.

La même tendance est observable pour les OPCI "grand public", qui ont collecté 2,8 Mds€ en 2019 après 2,1 Mds€ en 2018 (+30 %), et qui représentent désormais une capitalisation de 18,6 Mds€ (+23 %).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) avoisine 84 Mds€.

I CONCERNANT LA SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2 :

Rappelons que 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 Ciloger, en qualité de liquidateur, pour la durée de la liquidation.

En 2019, ATOUT PIERRE HABITATION 2 a poursuivi les ventes de logements, initiées au quatrième trimestre 2018, dans le cadre de la stratégie de vente "au fil de l'eau", c'est-à-dire logement vacant par logement vacant.

ATOUT PIERRE HABITATION 2 a ainsi cédé 29 logements (5 maisons et 24 appartements) sur les 90 logements de son patrimoine répondant aux contraintes fiscales de la loi dite "Robien recentré" encore présents au 1^{er} janvier 2019.

Le total des ventes actées en 2019 s'élève à 7 199 258 € pour 29 logements, montant supérieur de 3,6 % à la valeur comptable d'origine et de 2 % aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2018.

Une plus-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 249 367 € (10,07 € par part) a été dégagée. Ces opérations n'ont pas donné lieu à une plus-value fiscale imposable.

En fin d'année, sur les 61 logements encore en patrimoine, 4 logements sont sous promesse ou compromis et 9 logements font l'objet d'un prix négocié, pour un prix total de 3,47 M€ supérieur de 9 % au prix de revient.

Par ailleurs, à compter du 4^e trimestre 2019, afin d'accélérer le rythme des ventes, AEW Ciloger a initié la vente aux locataires avec mise en œuvre des accords collectifs si nécessaire (4 sites concernés). Dans ce cadre, 3 locataires ont manifesté l'intention d'acquiescer leur logement.

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2019 font ressortir une valorisation de 14,3 M€, en diminution globale de 35 % par rapport à 2018, suite aux cessions de patrimoine.

Durant l'année 2019, 15 logements d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 ont été libérés et aucun n'a été reloué. 19 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente. De fait, au quatrième trimestre 2019, le taux d'occupation financier s'établit à 47,70 %, en diminution sensible par rapport au début de l'année (64,28 %).

Les loyers facturés se sont contractés de 23 % (-162 K€) par rapport à l'exercice précédent.

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 262 588 €, en diminution de 23 % par rapport à l'exercice précédent, affecté notamment par la contraction des loyers facturés (-23 %) consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

Un revenu brut de 10,65 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2019, à comparer à un résultat de 10,61 € par part. Le report à nouveau (réserves), à 0,16 € par part, représente un demi-mois de dernière distribution courante.

Quatre premiers acomptes sur liquidation, d'un montant total de 327 € par part, ont été effectués au titre des ventes réalisées en 2018 et sur l'exercice 2019, au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des nu-propriétaires pour les parts démembrées.

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

Par ailleurs, **dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire**, il vous est proposé de limiter le Conseil de surveillance au nombre effectif de membres composant ledit Conseil à la date de la présente assemblée (soit 10 membres contre 12 maximum auparavant). Cette modification, proposée en pleine concertation avec votre Conseil de surveillance, n'aura pas d'incidence sur sa mission de contrôle.

Enfin, il est impossible d'ignorer la crise sanitaire liée au virus COVID-19 qui constitue un événement majeur intervenu après la clôture des comptes de l'exercice 2019.

Des mesures de confinement ont été mises en place dans de nombreux pays, et notamment en France en mars 2020, afin de limiter la propagation du virus. Si cette crise n'affecte pas les comptes et l'exploitation de l'exercice 2019 de votre SCPI, ses effets sur les comptes 2020 sont encore incertains et difficilement quantifiables au moment de la rédaction du présent éditorial.

Toutefois, les répercussions économiques et financières de cette crise sanitaire pourront avoir, entre autres, un impact sur les revenus dont dispose une partie des locataires de votre SCPI, et donc sur leur capacité à s'acquiescer de leur loyer, en paiement effectif ou à bonne date.

Ainsi, parmi les conséquences attendues, le revenu distribuable au titre de l'exercice 2020 est susceptible d'être revu à la baisse par rapport à ce qui était prévu, et la mise en paiement des acomptes trimestriels aux associés est susceptible d'être légèrement décalée par rapport aux dates habituelles.

Par ailleurs, pour ce qui concerne la vente des logements de votre SCPI, un ralentissement des transactions est susceptible d'intervenir, ce qui pourrait avoir un impact sur le rythme et les valeurs de la liquidation de votre patrimoine et sur le montant des acomptes sur liquidation correspondants.

ISABELLE ROSSIGNOL
Directeur Général délégué
d'AEW Ciloger

RAPPORT DE GESTION

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

| | |
|---|-------------------------------|
| DATE DE CRÉATION 3 juillet 2006 | |
| EN LIQUIDATION depuis le 25 juin 2018 | |
| VALEUR DE RÉALISATION 14 286 014 € (soit 576,77 € par part) | |
| REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART 10,65 € | |
| ACOMPTES SUR LIQUIDATION PAR PART 327 € | • • • • |
| ACOMPTES SUR LIQUIDATION CUMULÉS PAR PART 327 € | • • • • • • • • |
| NOMBRE D'ASSOCIÉS 589 | • • • • |
| NOMBRE DE PARTS 24 769 | • • • • • • • • |
| PATRIMOINE 94 logements acquis 33 logements vendus 61 logements en patrimoine | • • • • • • • • • • • • |
| DATE DE LOCATION DU DERNIER APPARTEMENT 15 avril 2010 | • • • • |
| FIN DE L'ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PARTS 15 avril 2019 | |

VALEURS SIGNIFICATIVES

| GLOBAL | PAR PART | VARIATION 2019/2018 |
|----------------------------------|------------------|---------------------|
| VALEUR COMPTABLE | | |
| 14 470 703 € | 584,23 € | -35,67 % |
| VALEUR VÉNALE / EXPERTISE | | |
| 14 280 000 € | 576,53 € | -35,09 % |
| VALEUR DE RÉALISATION | | |
| 14 286 014 € | 576,77 € | -38,10 % |
| VALEUR DE RECONSTITUTION | | |
| 16 865 060 € | 680,89 € | -38,03 % |
| RÉSULTAT | REVENU DISTRIBUÉ | REPORT À NOUVEAU |
| 2015 | | |
| 19,60 € | 20,40 € | 1,49 € |
| 2016 | | |
| 17,69 € | 18,25 € | 0,93 € |
| 2017 | | |
| 22,91 € | 22,80 € | 1,04 € |
| 2018 | | |
| 12,22 € | 13,05 € | 0,21 € |
| 2019 | | |
| 10,61 € | 10,65 € | 0,16 € |

En € par part

I LE PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

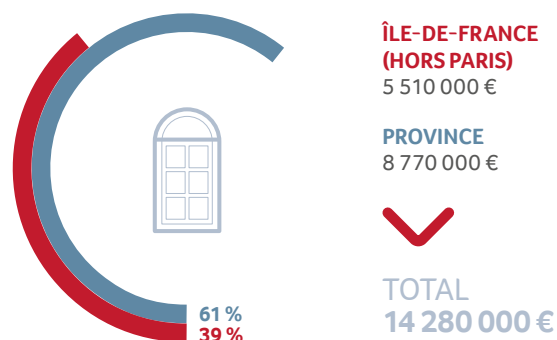
Au 31 décembre 2019, compte tenu des cessions de logements de l'exercice, le patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 est composé de 61 logements (pour un patrimoine historique acquis de 94 logements).

Ils sont répartis en valeur vénale à 39 % en région parisienne (zone A Robien recentré) et 61 % en province (zone B1 Robien recentré).

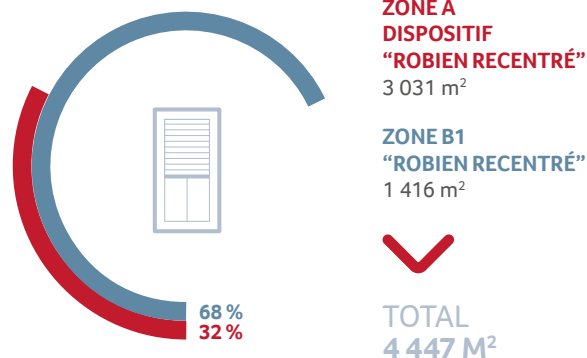
Il totalise 4 447 m², localisés à 32 % en région parisienne et 68 % en province.

Le patrimoine est composé de 52 appartements et 9 maisons répartis sur 9 sites.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE



EN % DE M²



LES CESSIONS DU PATRIMOINE

En 2019, ATOUT PIERRE HABITATION 2 a poursuivi les ventes de logements, initiées au quatrième trimestre 2018, dans le cadre de la stratégie de vente "au fil de l'eau", c'est-à-dire logement vacant par logement vacant. Le total des ventes actées en 2019 s'élève à 7 199 258 € pour 29 logements, montant supérieur de 3,6 % à la valeur comptable d'origine et de 2 % aux valeurs d'expertise au 31 décembre 2018.

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

Initiée au 4^e trimestre 2018, la vente du patrimoine s'est poursuivie en 2019. Durant ce dernier exercice, ATOUT PIERRE HABITATION 2 a vendu 29 logements (5 maisons et 24 appartements) sur les 90 logements de son patrimoine répondant aux contraintes fiscales de la loi dite "Robien recentré" encore présents au 1^{er} janvier 2019.

Ces ventes, qui représentent 31 % de la surface initiale, se répartissent en surface à hauteur de 34,50 % en Île-de-France et 65,50 % en province.

D'une manière générale, certains logements qui ont au minimum 8 années de location peuvent être volontairement laissés vacants, afin d'obtenir un prix de vente

aussi élevé que possible à l'expiration du délai de 9 ans. L'utilisation de cette faculté, prévue par les dispositions fiscales, résulte d'une stratégie concertée entre AEW Ciloger et le Conseil de surveillance de la SCPI. Elle impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Tous les logements ont été vendus "au fil de l'eau", c'est-à-dire vacants et une fois leur engagement fiscal de location de 9 ans rempli.

Le total des ventes actées en 2019 s'élève à 7 199 258 €, montant supérieur de 3,6 % à la valeur comptable d'origine et de 2 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2018.

Une plus-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 249 367 € (10,07 € par part) a été dégagée, soit +3,6 % 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 172 044 € TTC.

En fin d'année, sur les 61 logements encore en patrimoine, 4 logements sont sous promesse ou compromis et 9 logements font l'objet d'un prix négocié, pour un prix total de 3,47 M€ supérieur de 9 % au prix de revient.

Par ailleurs, à compter du 4^e trimestre 2019, afin d'accélérer le rythme des ventes, AEW Ciloger a initié la vente aux locataires avec mise en œuvre des accords collectifs si nécessaire (4 sites concernés). Dans ce cadre, 3 locataires ont manifesté l'intention d'acquiescer leur logement.

| ADRESSE | LOCALISATION ET ZONAGE "ROBIEN" | TYPE | SURFACES EN M ² HABITABLES | NOMBRE DE LOGEMENTS | PRIX D'ACHAT HD À LA LIVRAISON | PRIX DE VENTE ACTÉ | IMPÔT PLUS-VALUES | PLUS OU MOINS VALUE COMPTABLE | COMMISSION DE CESSION FIXE TTC | ÉCART PRIX DE VENTE PRIX D'ACHAT HD | ÉCART PRIX DE VENTE EXPERTISE 31/12/2018 |
|--|---------------------------------|------|---------------------------------------|---------------------|--------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|--|
| LILLE (59) 10, rue Saint-Luc - 140, rue Saint-Druon | PR - B1 | AP | 209 | 3 | 637 500 € | 570 755 € | - | -66 745 € | 13 645 € | -10,47 % | -5,84 % |
| VILLEURBANNE (69) 135, route de Genas | PR - B1 | AP | 304 | 4 | 921 107 € | 969 012 € | - | 47 905 € | 23 034 € | 5,20 % | 6,16 % |
| MARSEILLE (13) 223, avenue des Caillols | PR - B1 | AP | 264 | 4 | 934 460 € | 944 692 € | - | 10 232 € | 22 633 € | 1,09 % | 7,66 % |
| ARCUEIL (94) 88, avenue de la Convention | IDF - A | AP | 362 | 5 | 1 513 800 € | 1 604 138 € | - | 90 338 € | 38 499 € | 5,97 % | 7,81 % |
| CLAMART (92) 7 bis, rue de Bretagne | IDF - A | AP | 127 | 2 | 513 770 € | 576 291 € | - | 62 521 € | 13 702 € | 12,17 % | -9,68 % |
| VILLEURBANNE (69) 21, boulevard Honoré de Balzac | PR - B1 | AP | 228 | 3 | 685 028 € | 741 412 € | - | 56 384 € | 17 635 € | 8,23 % | 7,02 % |
| FLOIRAC (33) 1/23, allée des Grives | PR - B1 | M | 338 | 5 | 991 265 € | 1 074 529 € | - | 83 264 € | 25 728 € | 8,40 % | 2,79 % |
| ARGENTEUIL (95) 5/7, rue de Seine | IDF - A | AP | 114 | 1 | 388 587 € | 323 922 € | - | -64 665 € | 7 752 € | -16,64 % | -20,18 % |
| TORCY (77) 1/3, allée Gaston Defferre | IDF - A | AP | 121 | 2 | 364 374 € | 394 508 € | - | 30 133 € | 9 417 € | 8,27 % | 0,62 % |
| TOTAL | | | 2 117 | 29 | 6 949 891 € | 7 199 258 € | 0 € | 249 367 € | 172 044 € | 3,59 % | 2,00 % |

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, ATOUT PIERRE HABITATION 2 a cédé 33 logements (35 % du nombre historique de logements et 35 % de la surface historique) pour un prix de vente global de 7 884 575 €, supérieur de 4,2 % au prix de revient.

Au 31 décembre 2019, le solde du compte de plus-values enregistrées est de 134 531 € (5,43 € par part).

À l'issue de l'expiration du délai d'engagement de conservation des parts, un premier acompte sur liquidation de 120,00 € par part a été versé en avril 2019 au titre des ventes réalisées en 2018 et durant le premier trimestre de l'exercice.

Un acompte sur liquidation de 76,00 € par part a été versé en juillet 2019 au titre des ventes réalisées durant le deuxième trimestre de l'exercice.

Un acompte sur liquidation de 58,00 € par part a été versé en octobre 2019 au titre des ventes réalisées durant le troisième trimestre de l'exercice.

Un acompte sur liquidation de 73,00 € par part a été versé en janvier 2020 au titre des ventes réalisées durant le quatrième trimestre de l'exercice.

Les acomptes sur liquidation, d'un montant total de 8 099 463 € (327 € par part) sur l'exercice, sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des nu-propriétaires pour les parts démembrées.

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

| VENTES ACTÉES ET ACOMPTES SUR LIQUIDATION (EN €/PART) | | 2018 | 2019 |
|---|--|-------|--------|
| PRIX DE VENTES ACTÉES | | 37,74 | 280,59 |
| ACOMPTES SUR LIQUIDATION | | - | 327,00 |

L'EMPLOI DES FONDS

| | TOTAL AU 31/12/2018 | DURANT L'ANNÉE 2019 | TOTAL AU 31/12/2019 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| FONDS COLLECTÉS | 24 769 000 € | -8 099 463 € | 16 669 537 € |
| + PLUS OU MOINS VALUE SUR CESSION D'IMMEUBLES | 57 208 € | 77 323 € | 134 531 € |
| + DIVERS | - | - | - |
| - COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION | -2 289 048 € | - | -2 289 048 € |
| - ACHAT D'IMMEUBLES | -22 349 264 € | - | -22 349 264 € |
| - TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS | - | - | - |
| + VENTE D'IMMEUBLES | 934 684 € | 6 949 891 € | 7 884 575 € |
| - FRAIS D'ACQUISITION | -48 328 € | - | -48 328 € |
| - DIVERS ❶ | - | - | - |
| = SOMMES RESTANT À INVESTIR | 1 074 252 € | -1 072 250 € | 2 002 € |

❶ Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

99,63 % des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital (fonds collectés – commissions de souscription) ont été investis dans des achats d'immeubles.

Compte tenu des ventes de logements et des acomptes sur liquidation intervenus durant l'exercice, le solde de l'emploi des fonds s'élève à 2 002 € au 31 décembre 2019.



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 2 juin 2015, 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**

14 464 689 €

VALEUR COMPTABLE NETTE

14 464 689 €

**VALEUR ACTUELLE
(VALEUR VÉNALE
HORS DROITS)**

14 280 000 €

| | VALEUR COMPTABLE | VALEUR DE RÉALISATION | VALEUR DE RECONSTITUTION |
|---|---------------------|-----------------------|--------------------------|
| VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES | 14 464 689 € | | |
| PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN | | | |
| AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS | 6 014 € | 6 014 € | 6 014 € |
| VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS | | 14 280 000 € | |
| VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS | | | 15 240 000 € |
| COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE | | | 1 619 046 € |
| TOTAL GLOBAL | 14 470 703 € | 14 286 014 € | 16 865 060 € |
| NOMBRE DE PARTS | 24 769 | 24 769 | 24 769 |
| TOTAL RAMENÉ À UNE PART | 584,23 € | 576,77 € | 680,89 € |

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

| | PRIX DE REVIENT AU 31/12/2019 | ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2019 | ÉCART EXPERTISE / PRIX REVIENT | ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2019 | ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2018 | VARIATION HORS DROITS 2019/2018 | ESTIMATION HORS DROITS 2018 PÉRIMÈTRE CONSTANT | VARIATION HORS DROITS 2019/2018 PÉRIMÈTRE CONSTANT |
|-------------------------------|-------------------------------------|--|---|--|--|--|--|--|
| ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS) | 5 194 722 € | 5 510 000 € | 6,07 % | 5 880 000 € | 8 820 000 € | -37,53 % | 5 901 227 € | -6,63 % |
| PROVINCE | 9 269 968 € | 8 770 000 € | -5,39 % | 9 360 000 € | 9 360 000 € | -33,46 % | 9 019 947 € | -2,77 % |
| TOTAUX | 14 464 689 € | 14 280 000 € | -1,28 % | 15 240 000 € | 22 000 000 € | -35,09 % | 14 921 174 € | -4,30 % |

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2019 font ressortir une valorisation de 14 280 000 € en diminution de 35 % par rapport à 2018, compte tenu des 29 logements vendus durant l'exercice.

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une contraction annuelle à périmètre constant

(c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice) de 4,3 %.

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 2019, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont inférieures de 1,3 % à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Les loyers facturés se sont contractés de 23 % (-162 K€) par rapport à l'exercice précédent, impactés par la liquidation du patrimoine en cours. Durant l'année 2019, 15 logements d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 ont été libérés et aucun n'a été reloué. 19 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente.

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué le 15 avril 2010. En conséquence, l'engagement fiscal de conservation des parts des associés pour une durée de 9 ans courrait jusqu'au 15 avril 2019.

Les logements qui composent le patrimoine pouvaient être mis en vente graduellement au fur et à mesure de l'expiration du délai d'engagement de location de 9 ans applicable.

D'une manière générale, certains logements qui ont au minimum 8 années de location peuvent être volontairement laissés vacants, afin d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai de 9 ans. L'utilisation de cette faculté, prévue par les dispositions fiscales, résulte d'une stratégie concertée entre AEW Ciloger et le Conseil de surveillance de la SCPI. Elle impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, 15 logements ont été libérés durant l'année, et aucun n'a été reloué.

Au 31 décembre 2019, les 19 logements vacants que compte la SCPI sont concernés par cette stratégie.

Au 31 décembre 2019, le nombre d'appartements loués est de 42 sur 61, soit 69 % du nombre de logements, contre 63 % en début d'année.

Les 19 logements vacants que compte le patrimoine représentent 1 451 m², soit le tiers de la totalité des superficies restantes. Ils sont répartis sur tous les sites.

Parmi ces logements vacants, 10 sont en cours de cession à la clôture de l'exercice. Parallèlement, suite à la mise en jeu d'accords collectifs, 3 logements supplémentaires ont fait l'objet d'une offre d'achat par leur locataire. Ce sont donc au total 13 logements qui sont en cours de cession (4 sont sous promesse ou compromis et 9 font l'objet d'un prix négocié).

Le manque à gagner en matière de loyers sur ces surfaces vacantes est estimé à 219 K€ en rythme annuel.

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 facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la

valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles.

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

Au 31 décembre 2019, le taux d'occupation financier s'établit à 47,70 %, en forte baisse par rapport à l'exercice précédent (64,28 %), toujours impacté pour l'essentiel par les logements mis en vente et laissés volontairement vacants. Calculé sur l'ensemble de l'année 2019, ce taux s'établit à 60,50 %.

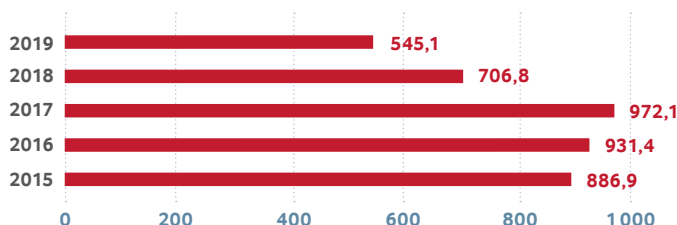
Pour la même raison, le taux d'occupation physique passe de 59,98 % à 67,38 % entre le début et la fin de l'exercice.

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

Les loyers facturés sur l'exercice 2019 s'établissent à 545 136 € en contraction de 23 % par rapport à l'exercice précédent (-162 K€).

10

ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS SUR 5 ANS (K€)



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est satisfaisant à 98,81 %, stable par rapport à 2018 (98,76 %).

À ce sujet, il convient de noter que près de la moitié des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique.

L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la revente du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant global de 58 829 € (2,37 € par part), dont 25 606 € dans les parties privatives de 9 logements (soit 1,03 € par part) représentant 6 % des loyers facturés (travaux de peinture, remplacements ballons d'eau chaude, réparations volets...) et un coût moyen par logement de 2 845 €.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2018 pour 57 010 €, augmente au 31 décembre 2019 de 14 677 € en valeur nette, pour être ajustée à 71 687 €. Cette somme recouvre les impayés de 42 locataires (présents et partis).

Une action spécifique pour recouvrer les redevances de charges aux locataires partis a été lancée au deuxième semestre 2019 par l'intermédiaire d'un cabinet spécialisé dans le recouvrement, et sera poursuivie en 2020.

9 dossiers locatifs sont en procédures judiciaires pour une créance globale de 37 411 € (provisionnée à 100 % en créances douteuses). Elle est concentrée aux deux tiers sur trois locataires.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, AEW Ciloger opte pour chaque nouveau dossier de locataire, sauf cas exceptionnels, au 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.

Au 31 décembre 2019, 21 baux en cours, représentant 22 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations versées s'élèvent à 7 218 €, soit 1,32 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI).

Aucun dossier d'impayé n'a été déclaré sur 2019.

Quatre dossiers locatifs, déclarés en 2018 et intégralement pris en charge par l'assureur, sont en cours de traitement pour un solde débiteur global de 16 879 €, sur lequel la SCPI a déjà perçu 13 605 €.

I LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 262 588 €, en diminution de 23 % par rapport à l'exercice précédent, affecté notamment par la contraction des loyers facturés consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente. Un revenu brut de 10,65 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2019, à comparer à un résultat de 10,61 € par part. Le report à nouveau (réserves), à 0,16 € par part, représente un demi-mois de dernière distribution courante.

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 262 588 €, en diminution de 13 % (-40 K€ en valeur absolue) par rapport à l'exercice précédent.

En effet, les loyers facturés ont régressé de 23% par rapport à l'exercice précédent (-162 K€ en valeur absolue), impactés par les ventes de logements réalisées et par les logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente. Cette contraction a toutefois été partiellement compensée par des redevances de charges positives relatives aux exercices 2016 et 2017 pour 20 K€, et le solde relatif à l'indemnisation des travaux effectués sur le site d'Arcueil dans le cadre de l'assurance dommage-ouvrage pour 88 K€.

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

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

Au total, le revenu distribué en 2019, s'élève à 10,65 €. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 10,61 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,04 € par part (0,38 % du montant distribué).

Au 31 décembre 2019, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 4 012 €, soit 0,16 € par part. Il représente une réserve de 0,6 mois de distribution courante.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial est de 1,07 %.

La nature fiscale et les caractéristiques liquidatives d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 ne permettent pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|--|----------|----------|----------|----------|---------|
| PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER | 641,00 € | 666,00 € | 701,00 € | 719,00 € | - |
| DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ❶ | 20,40 € | 18,25 € | 22,80 € | 13,05 € | 10,65 € |
| PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ❷ | 662,66 € | 701,00 € | 719,00 € | 720,00 € | - |
| TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ❸ | 3,08 % | 2,60 % | 3,17 % | 1,81 % | - |
| TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ❹ | 2,04 % | 1,83 % | 2,28 % | 1,31 % | 1,07 % |
| REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART | 1,49 € | 0,93 € | 1,04 € | 0,21 € | 0,16 € |

❶ Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers

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

❸ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année

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

I LE MARCHÉ DES PARTS

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

| | 31/12/2015 | 31/12/2016 | 31/12/2017 | 31/12/2018 | 31/12/2019 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| OPÉRATIONS | Société fermée | Société fermée | Société fermée | Société fermée | Société fermée |
| NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ) | 24 769 | 24 769 | 24 769 | 24 769 | 24 769 |
| CAPITAL SOCIAL (NOMINAL) | 22 292 100 € | 22 292 100 € | 22 292 100 € | 22 292 100 € | 22 292 100 € |
| CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION) | 24 769 000 € | 24 769 000 € | 24 769 000 € | 24 769 000 € | 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 €

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12 | 22 292 100 € | 22 292 100 € | 22 292 100 € | 22 292 100 € | 22 292 100 € |
| MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| NOMBRE DE PARTS AU 31/12 | 24 769 | 24 769 | 24 769 | 24 769 | 24 769 |
| NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12 | 577 | 578 | 580 | 586 | 589 |
| RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ❶ | 666,66 € | 701,00 € | 719,00 € | 720,00 € | - |

12

❶ Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé

Le capital est réparti entre 589 associés, composés à hauteur de 96,4 % de personnes physiques et de 3,6 % de

personnes morales. Le plus gros porteur de parts détient 1,7 % du capital social. Le portefeuille moyen est de 42 000 €

(42 parts) au prix de souscription initial.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé a été ouvert en 2019 selon une fréquence trimestrielle. Au cours de l'exercice 2019 aucune part n'a été échangée (les derniers échanges datent de mars 2018).

Il est rappelé que les associés doivent conserver leurs parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit jusqu'au 15 avril dernier, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Au-delà de cet aspect fiscal, il est recommandé aux associés de conserver leurs parts jusqu'au terme de la liquidation.

Dans une SCPI "fiscale", le marché secondaire reste très étroit, et le prix d'exécution ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine. Il résulte plutôt de la confrontation des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal "Robien recentré" consenti au premier acquéreur.

Par ailleurs, AEW Ciloger 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 2019, 50 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.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|--|--------|---------|---------|--------|--------|
| NOMBRE DE PARTS CÉDÉES | 30 | 15 | 20 | 25 | 0 |
| % PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER | 0,12 % | 0,06 % | 0,08 % | 0,10 % | 0,00 % |
| DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS ❶ | 15 | 0 | 0 | 0 | 50 |
| RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, HT | 902 € | 1 693 € | 1 018 € | 959 € | 454 € |

❶ Il s'agit du nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

I LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

| ÉTAT DU PATRIMOINE | EXERCICE 2019 | | EXERCICE 2018 | |
|---|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| | VALEURS BILANTIELLES 31/12/2019 | VALEURS ESTIMÉES ① 31/12/2019 | VALEURS BILANTIELLES 31/12/2018 | VALEURS ESTIMÉES ① 31/12/2018 |
| PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | |
| IMMOBILISATIONS LOCATIVES | | | | |
| TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES ② | 14 464 689 € | 14 280 000 € | 21 414 580 € | 22 000 000 € |
| IMMOBILISATIONS EN COURS | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS) | 14 464 689 € | 14 280 000 € | 21 414 580 € | 22 000 000 € |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | | | | |
| TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES) | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| ACTIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| ACTIFS IMMOBILISÉS | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| ASSOCIÉS CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...) | 24 363 € | 24 363 € | 22 621 € | 22 621 € |
| CRÉANCES | | | | |
| LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS | 65 894 € | 65 894 € | 75 302 € | 75 302 € |
| AUTRES CRÉANCES | 902 661 € | 902 661 € | 1 142 462 € | 1 142 462 € |
| PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES | -71 687 € | -71 687 € | -57 010 € | -57 010 € |
| VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS | | | | |
| VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| FONDS DE REMBOURSEMENT | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| AUTRES DISPONIBILITÉS | 3 096 681 € | 3 096 681 € | 1 268 398 € | 1 268 398 € |
| TOTAL III | 4 017 913 € | 4 017 913 € | 2 451 773 € | 2 451 773 € |
| PASSIFS D'EXPLOITATION | | | | |
| PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| DETTES | | | | |
| DETTES FINANCIÈRES | -40 089 € | -40 089 € | -55 399 € | -55 399 € |
| DETTES D'EXPLOITATION | -3 971 810 € | -3 971 810 € | -1 316 908 € | -1 316 908 € |
| DETTES DIVERSES | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| TOTAL IV | -4 011 899 € | -4 011 899 € | -1 372 307 € | -1 372 307 € |
| COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF | | | | |
| CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| TOTAL V | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V) | 14 470 703 € | | 22 494 046 € | |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ③ | | 14 286 014 € | | 23 079 466 € |

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

② La valeur d'expertise de la situation ne tient pas compte des cessions intervenues depuis le 1^{er} janvier 2020

③ Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 de la partie législative du code monétaire et financier

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2019

| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE | SITUATION DE CLÔTURE 2018 | AFFECTATION RÉSULTAT 2018 | AUTRES MOUVEMENTS | SITUATION DE CLÔTURE 2019 |
|--|---------------------------------|------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| CAPITAL | | | | |
| CAPITAL SOUSCRIT | 22 292 100 € | | 0 € | 22 292 100 € |
| CAPITAL EN COURS DE SOUSCRIPTION | 0 € | | 0 € | 0 € |
| PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION | | | | |
| PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION | 2 476 900 € | | 0 € | 2 476 900 € |
| PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION | 0 € | | 0 € | 0 € |
| PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION | -2 337 377 € | | 0 € | -2 337 377 € |
| ÉCARTS DE RÉÉVALUATION | | | | |
| ÉCARTS DE RÉÉVALUATION | 0 € | | | 0 € |
| ÉCART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIF | 0 € | | | 0 € |
| FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTABLE | | | | |
| PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS | 57 208 € | | 77 323 € | 134 531 € |
| RÉSERVES | | | | |
| REPORT À NOUVEAU | 25 653 € | -20 438 € | | 5 214 € |
| RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE | 302 797 € | -302 797 € | 262 588 € | 262 588 € |
| ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ❶ | -323 235 € | 323 235 € | -263 790 € | -263 790 € |
| ACOMPTES SUR LIQUIDATION ❶ | 0 € | 0 € | -8 099 463 € | -8 099 463 € |
| TOTAL GÉNÉRAL | 22 494 046 € | 0 € | -8 023 342 € | 14 470 703 € |

14

❶ Y compris l'acompte versé en janvier 2020



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

| | EXERCICE 2019 31/12/2019 | EXERCICE 2018 31/12/2018 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| COMPTE DE RÉSULTAT | | |
| PRODUITS IMMOBILIERS | | |
| PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | | |
| LOYERS | 545 136 € | 706 796 € |
| CHARGES FACTURÉES | 56 951 € | 73 778 € |
| PRODUITS ANNEXES | 58 120 € | 5 878 € |
| REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS | 0 € | 0 € |
| REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES | 7 678 € | 28 537 € |
| TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES | | |
| TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS | 667 885 € | 814 988 € |
| CHARGES IMMOBILIÈRES | | |
| CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE | | |
| CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS | -56 951 € | -73 778 € |
| TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS | 0 € | 0 € |
| CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF | -58 829 € | -88 373 € |
| DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS | 0 € | 0 € |
| AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES | -208 634 € | -220 296 € |
| DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES | -22 355 € | -9 084 € |
| TOTAL II (CHARGES IMMOBILIÈRES) | -346 769 € | -391 530 € |
| RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II) | 321 116 € | 423 458 € |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | | |
| REPRISE DE PROVISION D'EXPLOITATION | 0 € | 0 € |
| TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION | 172 044 € | 24 110 € |
| TOTAL I (PRODUITS D'EXPLOITATION) | 172 044 € | 24 110 € |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION | -245 951 € | -123 178 € |
| CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ | -64 294 € | -34 198 € |
| DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION | -9 000 € | -6 000 € |
| DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION | 0 € | 0 € |
| DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES | 0 € | 0 € |
| TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION | -319 245 € | -163 376 € |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II) | -147 200 € | -139 266 € |
| PRODUITS FINANCIERS | | |
| PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS | 0 € | 0 € |
| AUTRES PRODUITS FINANCIERS | 0 € | 0 € |
| REPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES | | |
| TOTAL I (PRODUITS FINANCIERS) | 0 € | 0 € |
| CHARGES FINANCIÈRES | | |
| CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS | 0 € | 0 € |
| CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS | | |
| AUTRES CHARGES FINANCIÈRES | 0 € | 0 € |
| DÉPRÉCIATIONS | | |
| TOTAL II (CHARGES FINANCIÈRES) | 0 € | 0 € |
| RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II) | 0 € | 0 € |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | | |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS | 88 672 € | 18 605 € |
| REPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES | 0 € | 0 € |
| TOTAL I (PRODUITS EXCEPTIONNELS) | 88 672 € | 18 605 € |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | | |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES | 0 € | 0 € |
| DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES | | |
| TOTAL II (CHARGES EXCEPTIONNELLES) | 0 € | 0 € |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II) | 88 672 € | 18 605 € |
| RÉSULTAT NET (A+B+C+D) | 262 588 € | 302 797 € |

I 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 Ciloger, 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

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 6 515,43 € sur l'exercice.

16

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2019

| RUBRIQUES | VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE | AUGMENTATIONS | DIMINUTIONS | VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE |
|--|--|---------------|--------------------|---|
| CONSTRUCTIONS | 21 414 580 € | 0 € | 6 949 891 € | 14 464 689 € |
| RÉNOVATIONS, RÉFECTIONS, TRAVAUX IMMOBILIERS | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| IMMOBILISATIONS EN COURS | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| TOTAL | 21 414 580 € | 0 € | 6 949 891 € | 14 464 689 € |

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

| | VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE | AUGMENTATIONS | DIMINUTIONS | VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE |
|--------------------------------------|--|----------------|----------------|---|
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | | 0 € |
| FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| DROITS D'OCCUPATION | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES | 22 621 € | | | 24 363 € |
| DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS | 22 621 € | 4 108 € | 2 365 € | 24 363 € |
| TOTAL | 22 621 € | 4 108 € | 2 365 € | 24 363 € |

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2019

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 | LOCALI- SATION ET ZONAGE "ROBIEN" ① | TYPE ② | SUR- FACES EN M ² | NOMBRE DE LOGE- MENTS | DATE D'ACQUI- SITION | DATE DE LIVRAI- SON | PRIX D'ACHAT HORD DROITS | TRA- VAUX | PRIX DE REVIENT 2019 | PRIX DE REVIENT 2018 |
|--|--|-----------|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-----------------|----------------------------|----------------------------|
| LILLE (59) 10, rue Saint-Luc - 140, rue Saint-Druon | PR - B1 | AP | 636 | 9 | 19/07/ 2007 | 09/10/ 2009 | 1 967 636 € | 31 794 € | 1 999 430 € | 2 636 930 € |
| VILLEURBANNE (69) 135, route de Genas | PR - B1 | AP | 512 | 7 | 17/12/ 2007 | 02/07/ 2009 | 1 549 809 € | 17 142 € | 1 566 952 € | 2 488 058 € |
| MARSEILLE (13) 223, avenue des Caillols | PR - B1 | AP | 599 | 9 | 06/06/ 2008 | 27/02/ 2009 | 2 205 600 € | | 2 205 600 € | 3 140 060 € |
| ARCUEIL (94) 88, avenue de la Convention | IDF - A | AP | 331 | 4 | 17/07/ 2008 | 10/06/ 2009 | 1 386 200 € | | 1 386 200 € | 2 900 000 € |
| CLAMART (92) 7 bis, rue de Bretagne | IDF - A | AP | 498 | 7 | 30/10/ 2008 | 02/06/ 2009 | 1 997 735 € | | 1 997 735 € | 2 511 505 € |
| VILLEURBANNE (69) 21, boulevard Honoré de Balzac | PR - B1 | AP | 548 | 7 | 25/11/ 2008 | 28/05/ 2009 | 1 638 112 € | | 1 638 112 € | 2 323 140 € |
| FLOIRAC (33) 1/23, allée des Grives | PR - B1 | M | 737 | 9 | 10/12/ 2008 | 30/06/ 2009 | 1 859 131 € | 743 € | 1 859 874 € | 2 851 139 € |
| ARGENTEUIL (95) 5/7, rue de Seine | IDF - A | AP | 394 | 6 | 15/12/ 2008 | 24/02/ 2009 | 1 239 190 € | 2 551 € | 1 241 741 € | 1 630 328 € |
| TORCY (77) 1/3, allée Gaston Deferre | IDF - A | AP | 194 | 3 | 22/12/ 2008 | 05/06/ 2009 | 569 046 € | | 569 046 € | 933 420 € |
| TOTAL | | | 4 447 | 61 | | | 14 412 459 € | 52 230 € | 14 464 689 € | 21 414 580 € |

① IDF : Île-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 2019

| CRÉANCES | 31/12/2019 | 31/12/2018 | DETTES | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|------------------|--------------------|------------------------------|--------------------|--------------------|
| CRÉANCES LOCATAIRES | 65 894 € | 75 302 € | EMPRUNT | 0 € | 0 € |
| CHARGES LOCATIVES | 0 € | 0 € | INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT | 0 € | 0 € |
| CHARGES CONTRACTUELLES | 0 € | 0 € | DÉPÔTS REÇUS | 40 089 € | 55 399 € |
| LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS | 65 894 € | 75 302 € | DETTES FINANCIÈRES | 40 089 € | 55 399 € |
| CRÉANCES FISCALES | 0 € | 0 € | LOCATAIRES CRÉDITEURS | 33 493 € | 28 138 € |
| FOURNISSEURS DÉBITEURS | 0 € | 0 € | PROVISIONS CHARGES LOCATIVES | 0 € | 0 € |
| SYNDICS | 730 378 € | 1 095 151 € | GÉRANTS | 0 € | 0 € |
| AUTRES DÉBITEURS | 172 283 € | 47 311 € | FOURNISSEURS | 488 109 € | 771 104 € |
| AUTRES CRÉANCES | 902 661 € | 1 142 462 € | DETTES FISCALES | 0 € | 0 € |
| PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX | -71 687 € | -57 010 € | AUTRES DETTES D'EXPLOITATION | 274 296 € | 446 934 € |
| PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES | -71 687 € | -57 010 € | ASSOCIÉS | 3 175 911 € | 70 732 € |
| TOTAL GÉNÉRAL | 896 868 € | 1 160 754 € | DETTES D'EXPLOITATION | 3 971 810 € | 1 316 908 € |
| | | | TOTAL GÉNÉRAL | 4 011 899 € | 1 372 307 € |

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2019

18

| PROVISIONS | AU 31/12/2018 | PASSAGE DE PGR EN PGE | DOTATIONS | REPRISES NON CONSOMMÉES | REPRISES CONSOMMÉES | AU 31/12/2019 |
|--|-----------------|-----------------------|-----------------|-------------------------|---------------------|-----------------|
| PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS | | | | | | |
| GROS ENTRETIENS | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| RISQUES ET CHARGES | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| CRÉANCES DOUTEUSES | 57 010 € | 0 € | 22 355 € | 6 993 € | 685 € | 71 687 € |
| TOTAL | 57 010 € | 0 € | 22 355 € | 6 993 € | 685 € | 71 687 € |



VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2019

| | EXERCICE 2019 | EXERCICE 2018 |
|---|------------------|------------------|
| VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES | | |
| IMPÔTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES | 85 601 € | 96 980 € |
| SOLDE DE CHARGES DE REDDITION | 12 198 € | 24 056 € |
| CHARGES SUR LOCAUX VACANTS | 39 892 € | 41 628 € |
| TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT | 58 829 € | 88 373 € |
| CHARGES NON RÉCUPÉRABLES | 70 259 € | 57 631 € |
| PERTES SUR CRÉANCES IRRECOUVRABLES | 685 € | - |
| DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES | 22 355 € | 9 084 € |
| TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES | 289 818 € | 317 752 € |
| VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES | | |
| IMPÔTS & TAXES DIVERSES | 11 193 € | 15 667 € |
| CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES | 43 946 € | 52 676 € |
| AUTRES CHARGES REFACTURABLES | 1 812 € | 5 435 € |
| TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES | 56 951 € | 73 778 € |
| VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ | | |
| HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES | 11 370 € | 11 364 € |
| HONORAIRES NOTAIRES | 6 536 € | 3 346 € |
| HONORAIRES DÉPOSITAIRE | - | - |
| HONORAIRES DE COMMERCIALISATION | | |
| COTISATIONS | 231 € | 231 € |
| FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES | - | - |
| FRAIS DE CESSION DES IMMEUBLES | - | - |
| AUTRES FRAIS | 46 157 € | 19 257 € |
| CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALES | - | - |
| TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS | 64 294 € | 34 198 € |
| VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE | 9 000 € | 6 000 € |
| CHARGES DIVERSES | - | 0 € |
| TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION | 9 000 € | 6 000 € |
| VENTILATION DES COMMISSIONS | | |
| COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE | 73 906 € | 99 068 € |
| COMMISSIONS GESTION ADMINISTRATIVE | - | - |
| COMMISSIONS SUR ARBITRAGES | 172 044 € | 24 110 € |
| COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION | - | - |
| TOTAL DES COMMISSIONS | 245 951 € | 123 178 € |



ENGAGEMENTS HORS BILAN 2019

| | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|------------------|------------------|
| DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES) | | |
| ENGAGEMENTS DONNÉS | | |
| ACTIFS SOUS PROMESSES DE VENTE | 1 010 062 € | 2 237 857 € |
| ENGAGEMENTS REÇUS | | |
| GARANTIES DONNÉES | | |
| GARANTIES REÇUES | | |
| AVAL, CAUTIONS | | |
| CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES | 592 902 € | 590 289 € |



LES AUTRES INFORMATIONS

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

| | 2015 | % DU TOTAL DES REVENUS | 2016 | % DU TOTAL DES REVENUS | 2017 | % DU TOTAL DES REVENUS | 2018 | % DU TOTAL DES REVENUS | 2019 | % DU TOTAL DES REVENUS |
|--|----------------|---------------------------------|----------------|---------------------------------|----------------|---------------------------------|----------------|---------------------------------|----------------|---------------------------------|
| REVENUS | | | | | | | | | | |
| RECETTES LOCATIVES BRUTES | 36,11 € | 99,95 % | 38,01 € | 100,00 % | 39,26 € | 100,00 % | 28,77 € | 94,35 % | 24,36 € | 69,81 % |
| PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L. | 0,02 € | 0,05 % | 0,00 € | 0,00 % | 0,00 € | 0,00 % | 0,00 € | 0,00 % | 0,00 € | 0,00 % |
| PRODUITS DIVERS | 0,00 € | 0,00 % | 0,00 € | 0,00 % | 0,00 € | 0,00 % | 1,72 € | 5,65 % | 10,53 € | 30,16 % |
| TOTAL | 36,12 € | 100,00 % | 38,01 € | 100,00 % | 39,26 € | 100,00 % | 30,50 € | 100,00 % | 34,89 € | 100,00 % |
| CHARGES | | | | | | | | | | |
| COMMISSIONS DE GESTION | 4,88 € | 13,52 % | 5,14 € | 13,53 % | 5,13 € | 13,05 % | 4,97 € | 16,31 % | 9,93 € | 28,46 % |
| AUTRES FRAIS DE GESTION | 1,15 € | 3,17 % | 0,84 € | 2,22 % | 1,33 € | 3,40 % | 1,62 € | 5,33 % | 2,96 € | 8,49 % |
| ENTRETIEN DU PATRIMOINE | 2,50 € | 6,92 % | 4,18 € | 11,00 % | 1,30 € | 3,31 % | 3,57 € | 11,69 % | 2,38 € | 6,80 % |
| CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES | 7,76 € | 21,48 % | 10,24 € | 26,94 % | 7,29 € | 18,57 % | 8,89 € | 29,16 % | 8,42 € | 24,14 % |
| SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES | 16,29 € | 45,09 % | 20,41 € | 53,69 % | 15,05 € | 38,33 % | 19,06 € | 62,49 % | 23,69 € | 67,89 % |
| AMORTISSEMENTS NETS | | | | | | | | | | |
| PATRIMOINE | 0,00 € | 0,00 % | 0,00 € | 0,00 % | 0,00 € | 0,00 % | 0,00 € | 0,00 % | 0,00 € | 0,00 % |
| AUTRES | 0,00 € | 0,00 % | 0,00 € | 0,00 % | 0,00 € | 0,00 % | 0,00 € | 0,00 % | 0,00 € | 0,00 % |
| PROVISIONS NETTES | | | | | | | | | | |
| POUR TRAVAUX | 0,00 € | 0,00 % | 0,00 € | 0,00 % | 0,00 € | 0,00 % | 0,00 € | 0,00 % | 0,00 € | 0,00 % |
| AUTRES | 0,23 € | 0,63 % | -0,09 € | -0,24 % | 1,30 € | 3,30 % | -0,79 € | -2,58 % | 0,59 € | 1,70 % |
| SOUS TOTAL CHARGES INTERNES | 0,23 € | 0,63 % | -0,09 € | -0,24 % | 1,30 € | 3,31 % | -0,79 € | -2,58 % | 0,59 € | 1,70 % |
| TOTAL DES CHARGES | 16,52 € | 45,73 % | 20,32 € | 53,45 % | 16,35 € | 41,64 % | 18,28 € | 59,91 % | 24,28 € | 69,59 % |
| RÉSULTAT COURANT | 19,60 € | 54,27 % | 17,69 € | 46,55 % | 22,91 € | 58,36 % | 12,22 € | 40,08 % | 10,61 € | 30,42 % |
| VARIATION DU REPORT À NOUVEAU | -0,80 € | -2,20 % | -0,56 € | -1,46 % | 0,11 € | 0,29 % | -0,83 € | -2,71 % | -0,04 € | -0,09 % |
| REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE | 20,40 € | 56,47 % | 18,25 € | 48,01 % | 22,80 € | 58,07 % | 13,05 € | 42,80 % | 10,65 € | 30,52 % |
| REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE | 20,40 € | 56,47 % | 18,25 € | 48,01 % | 22,80 € | 58,07 % | 13,05 € | 42,80 % | 10,65 € | 30,52 % |

21

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”.

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

La gérance et la liquidation de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2 sont assurées, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée générale extraordinaire du 25 juin 2018, par la société AEW Ciloger, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW Ciloger 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 Ciloger établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW Ciloger. 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 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 délégués.

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

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 Ciloger.

22

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2019. Depuis le début de l'exercice 2019, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et octobre 2019, mars 2020) afin d'examiner l'activité de la société, la liquidation du patrimoine, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés. La dernière réunion, en date du 11 mars 2020, 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 et émet des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI. La Société de gestion – Liquidateur – nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

VENTE ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Notre SCPI procède à la liquidation de son patrimoine depuis le 4^e trimestre 2018. En 2019, les ventes de logements qui ont été loués au moins 9 ans ont été poursuivies.

Ces ventes ont uniquement porté sur des logements vacants. À compter du 4^e trimestre 2019, le Liquidateur a cependant amorcé les ventes sur des logements occupés (toujours à condition qu'ils aient été loués au moins 9 ans). Cela suppose éventuellement la mise en œuvre de procédures plus complexes et plus longues (mise en place d'accords collectifs), pour lesquelles 4 sites sur 9 sont concernés.

Au total, 29 logements ont été vendus en 2019, pour un montant de 7 199 258 €. Par rapport aux prix d'acquisition, ces ventes

ont dégagé une plus-value comptable de 249 367 €, soit +3,6 %. Depuis le début de la vente du patrimoine (33 logements), les prix de vente sont supérieurs de 4,2 % aux prix d'acquisitions historiques.

Au global, les prix de vente sont supérieurs de 2 % aux valeurs d'expertise au 31/12/2018. Nous ne pouvons ici que retranscrire ce que nous signalons régulièrement lors de nos réunions : l'expertise est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle l'acheteur est prêt à nous prendre le bien et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte.

Il faut également prendre en compte la rémunération du liquidateur sur les ventes, approuvée par l'Assemblée générale de juin 2018 et à déduire de cette

plus-value, qui s'est élevée à 172 044 € pour l'ensemble de ces ventes. Cette rémunération compense dans le temps la baisse de la commission de gestion versée pour la gestion de notre société (gestion locative, administrative, comptable, information financière...), qui assise sur les loyers encaissés se réduira d'année en année au fur et à mesure des ventes (73 906 € en 2019 contre 99 068 € en 2018 et 126 945 € en 2017).

Le délai de conservation des parts ayant expiré le 15 avril 2019, nous avons reçu fin avril 2019 un premier acompte sur liquidation d'un montant de 120 € par part. Trois acomptes ont ensuite été mis en paiement au titre des trois autres trimestres, soit un total de 327 € au titre de l'exercice 2019. Ces acomptes représentent le résultat des 33 ventes évoquées précédemment.

Nous recevons dorénavant 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 31 décembre 2019, 19 logements sont vacants, prêts à être cédés. Parmi ceux-ci, 4 font l'objet de promesses de ventes ou de compromis, qui laissent augurer un prix de cession supérieur de 9 % au prix de revient comptable.

En fin d'année 2019, l'expertise du patrimoine (52 appartements et 9 maisons) est de 14,3 M€, inférieure d'un peu plus de 1 % au prix de revient comptable.

À l'heure actuelle, les estimations de ventes ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2019 complétée des acomptes sur liquidation versés est proche de 904 € pour un prix de souscription à l'origine de 1 000 €.

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

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.

IGESTION LOCATIVE ET RÉSULTATS

Les logements qui se libèrent ne sont pas remis en location afin de pouvoir être plus facilement vendus et d'essayer d'obtenir un prix de vente supérieur. La Société de gestion – Liquidateur – a ainsi poursuivi, avec l'avis favorable du Conseil de surveillance, le gel des appartements qui se libèrent et qui ont été loués au moins 8 ans depuis l'origine.

Cette possibilité nous est offerte par une disposition fiscale, mais nous devons attendre 9 ans depuis la 1^{re} location pour pouvoir les vendre.

Fin 2019, 19 logements sont ainsi "gelés" en attente de pouvoir être vendus.

Le niveau des loyers facturés a donc continué de se réduire fortement, à 545 K€ contre 707 K€ en 2018 (-23 %) et 972 K€ en 2017.

Le résultat, après prise en compte des diverses charges d'exploitation et de celles qui sont directement liées à la cession des logements, s'établit à 262 588 €, en baisse de 13 %. À noter que l'année 2019 a bénéficié de redditions de charges positives sur les années antérieures pour 20 K€, ce qui a atténué l'impact de la diminution des loyers.

Le dividende distribué a diminué en conséquence à 10,65 € par part, soit 82 % du dividende 2018.

Pour l'avenir, le rythme des ventes conduira encore à une forte diminution des dividendes. Cette diminution sera compensée par les remboursements que nous recevrons sur le produit des ventes.

Le recours à un système d'assurance de "loyers impayés" a été poursuivi durant l'exercice. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 21 dossiers locataires représentant un tiers du potentiel locatif de notre SCPI.

IMARCHÉ SECONDAIRE

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

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

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

ICONSEIL DE SURVEILLANCE

Il vous est proposé, dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire, de limiter à 10 le nombre de membres du Conseil de surveillance (les statuts prévoient un maximum de 12 membres).

Cette modification, qui limitera le nombre de membres aux membres actuellement en fonction, n'aura pas d'effet sur l'organisation du conseil et sa capacité à assurer ses missions.

Enfin, il est difficile de ne pas mentionner la crise liée au virus COVID-19. Cet événement majeur, survenu après la clôture de l'exercice 2019, n'a pas eu d'incidence sur les comptes 2019.

Au moment de l'écriture du présent rapport, toutes les conséquences de cette crise sanitaire sur l'immobilier en général, et notre SCPI en particulier, sont encore difficiles à appréhender.

Il est cependant très probable que le ralentissement économique engendré par la crise sanitaire va provoquer en 2020 une baisse sensible des revenus d'une partie de nos locataires, et donc affecter leur trésorerie. Les locataires les plus fragiles vont par conséquent avoir des difficultés à payer leur loyer. Ainsi, la Société de gestion – Liquidateur – pourrait être conduite à distribuer des revenus moins importants que prévus.

Un ralentissement des transactions sur le marché résidentiel ancien est également à envisager. Il pourrait entraîner un ralentissement de la vente de notre patrimoine, et avoir également un effet sur les grilles de prix de vente, et donc *in fine*

sur les acomptes sur liquidation que nous recevons.

Il ne faut toutefois pas oublier, qu'à l'instar de l'immobilier "physique", l'investissement dans les SCPI doit s'envisager sur le long terme, ce qui laisse la possibilité d'absorber des périodes de turbulences et de fortes variations.

IASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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.

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

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

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

Pour le Conseil de surveillance

Jean-Luc BRONSART
Président du Conseil de surveillance



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2019

Aux Associés,

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de gestion le 11 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au COVID-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment 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 telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016.

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 de la Société de gestion arrêté le 11 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au COVID-19, la Société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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 :

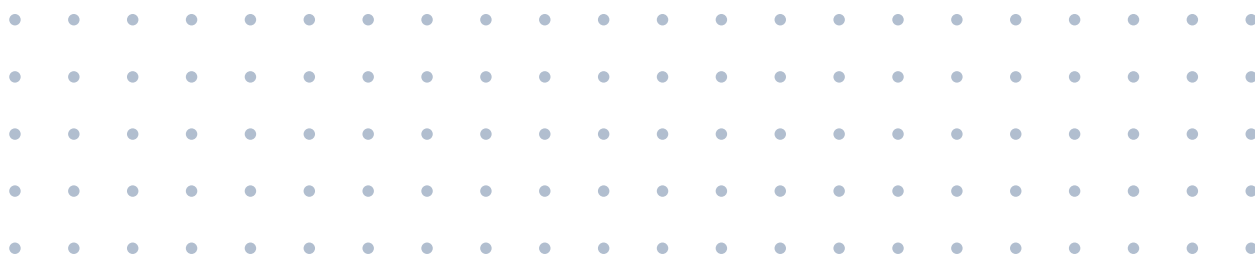
- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder 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 de placement immobilier 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 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 2019

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

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

Nous avons mis en 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 monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

Avec la Société de gestion AEW Ciloger

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

- une commission de souscription, fixée à 8 % hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la société et de la prospection des capitaux.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2019 ;

- 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 2019 cette commission s'élève à 73 906 € ;

- une commission de cession de parts :

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

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2019.

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

Au titre de 2019, cette commission s'élève à 172 044 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine,
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste DESCHRYVER

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 10 JUILLET 2020

I 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 2019
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices
3. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier
4. Approbation de la valeur comptable déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice 2019
5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice
6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice
7. Quitus à donner au Liquidateur
8. Renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation
9. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales

De la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire

10. Modification de l'article 18 des statuts (Conseil de surveillance)

I LES RÉOLUTIONS

De la compétence de l'Assemblée générale ordinaire

I PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2019.

I DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 262 587,83 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 5 214,26 €, forme un revenu distribuable de 267 802,09 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

À la distribution d'un dividende, une somme de : 263 789,85 €

Au report à nouveau, une somme de : 4 012,24 €

I TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte du rapport du Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

I QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, la valeur nette comptable qui ressort à 14 470 703 €, soit 584,23 € pour une part.

I CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, de la valeur de réalisation qui ressort à 14 286 014 €, soit 576,77 € pour une part.

I SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, de la valeur de reconstitution qui ressort à 16 865 060 €, soit 680,89 € pour une part.

I SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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

I HUITIÈME RÉOLUTION

Le mandat de l'expert externe en évaluation arrivant à échéance, l'Assemblée générale nomme la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France en qualité d'expert externe en évaluation chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI.

Conformément aux dispositions légales, l'évaluateur immobilier est nommé pour une durée de cinq années. Son mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée générale se tenant en 2025 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

I NEUVIÈME RÉOLUTION

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 ordinaire

I DIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale décide de limiter le Conseil de surveillance au nombre effectif de membres composant ledit Conseil à la date de l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 (soit dix).

Elle décide de modifier en conséquence l'article 18 des statuts § "Nomination" comme suit :

"ARTICLE 18 : CONSEIL DE SURVEILLANCE

[...]

Nomination

Le Conseil de Surveillance est composé de **dix membres sept membres au moins, et douze membres au plus** pris parmi les associés. [...]"

ATOUT PIERRE HABITATION 2
Société Civile de Placement Immobilier
en cours de liquidation
au capital de 22 292 100 €
491 472 007 RCS 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
Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 €
329 255 046 RCS 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 "Directive européenne AIFM"

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 Paris
service-clients@eu.aew.com
Tél. : 01 78 40 33 03

www.aewciloger.com

Signatory of:

