



RAPPORT ANNUEL 2021



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

SCPI EN COURS DE LIQUIDATION
SCPI RESIDENTIEL
DE TYPE ROBIEN RECENTRÉ

— ATOUT PIERRE
HABITATION 2

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION LIQUIDATEUR AEW

Société par Actions Simplifiée
au capital de 828 510 euros

SIÈGE SOCIAL :

22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre
de la directive 2011/61/UE dite AIFM

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2 EN COURS DE LIQUIDATION

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Jean-Luc BRONSART

Vice-président : Monsieur Daniel DALLEST

MEMBRES DU CONSEIL

Monsieur Jean-Pierre BARBELIN

Monsieur Patrick BETTIN

Monsieur Pierre CAP

Monsieur Patrick KONTZ

Monsieur Georges PUIER

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 IMMOBILIERE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

Sommaire

04 **RAPPORT DE GESTION**

- Editorial
- Les chiffres clefs au 31 décembre 2021
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

18 **COMPTES ANNUELS ET ANNEXE**

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

31 **LES AUTRES INFORMATIONS**

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

33 **ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW**

34 **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE**

37 **RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

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

40 **L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 16 JUIN 2022**

- Ordre du jour
- Les résolutions

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 2021.

— L'année 2021, encore largement marquée par la crise sanitaire, n'a pas empêché le marché immobilier résidentiel ancien de faire preuve d'un beau dynamisme: le nombre de transactions s'est établi proche de 1,2 million, supérieur à 2019, année du précédent record (1,1 million).

Conséquence des nouvelles attentes des acquéreurs en terme de cadre de vie, motivées par les confinements et le télétravail, le marché a été soutenu par les villes moyennes et les zones péri-urbaines et rurales, dont certaines ont enregistré des variations de prix de l'ordre de 7% à 8%. C'est globalement deux fois plus que les grandes métropoles (4%). Paris échappe à cette tendance, avec des prix en contraction de 1,6%

Autre conséquence du besoin d'espace ou de « verdure », la hausse du prix du m² est nationalement plus appuyée pour les maisons (9%) que pour les appartements (5%), avec des croissances à deux chiffres dans certaines villes moyennes. Ainsi, si les prix parisiens fléchissent, ceux de la grande couronne se sont appréciés de 4% pour les appartements et de 7% pour les maisons.

En décembre 2021, le taux moyen hypothécaire en France s'est établi à 1,06%. Pour le 9^{ème} mois consécutif, le taux moyen est à peu près stabilisé sur les niveaux les plus bas constatés depuis le début des années 50.

Au 4^{ème} trimestre 2021, la durée moyenne des prêts accordés a atteint un plus haut à 237 mois, contre 163 mois il y a vingt ans. La faiblesse des taux d'intérêts conjuguée avec l'allongement de la durée moyenne ont jusqu'à présent absorbé les conséquences de la hausse des prix des logements et du resserrement de l'accès au crédit (taux d'effort inférieur à 35%).

Les taux de rendement observés en immobilier résidentiels demeurent structurellement inférieurs aux taux de rendement en immobilier d'entreprise. Dans un contexte post-crise sanitaire, le résidentiel apparaît cependant plus que jamais comme une valeur refuge, durablement résiliente, ce qui accentue la pression sur les taux de rendement. Ces derniers se sont ainsi compressés à Paris et en régions pour les meilleurs emplacements, pour se fixer à la fin de l'année à respectivement 2,10% et 2,90%.

En matière locative, les loyers ont continué de progresser, à un niveau plus soutenu qu'en 2020. En décembre 2021, le loyer moyen français s'est établi à 15€/m² charges comprises. Cependant, derrière ce chiffre se cachent des disparités importantes en régions. Paris a enregistré les loyers les plus élevés, à 29 €/m² hors charges en moyenne.

Si les incertitudes quant à l'évolution de la crise sanitaire et économique persistent, cela ne semble pas remettre en cause les intentions des acquéreurs. D'autant plus que les taux d'intérêt, restent à un point bas en ce début d'année 2022, du fait de politiques agressives des banques en la matière, et soutiennent la capacité d'achat des ménages. Il faudra toutefois être attentif à d'éventuels assèchements de l'offre dans certaines zones qui pourraient alimenter une hausse des prix ou contrarier le niveau des ventes.

— Malgré un environnement sanitaire incertain et dans un contexte de taux bas, les SCPI ont maintenu en 2021 un niveau de collecte historiquement élevé, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. La collecte nette de l'année s'établit ainsi à 7,4 Mds€, en augmentation de 22 % par rapport à 2020, faisant de 2021 la 2^{ème} plus forte collecte depuis leur création il y a une quarantaine d'années, après les 8,6 Mds de 2019.

Après un premier semestre à 3,75 Mds€ confirmant l'amélioration observée lors des deux derniers trimestres 2020, année de pandémie, le 3^{ème} trimestre 2021 a marqué le pas comme habituellement en période estivale (1,5 Md€), et enfin le quatrième a bénéficié d'un rebond (2,2 Mds€).

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



Les SCPI de bureaux avec 3,3 Mds€, dominant encore largement la collecte (45% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI à prépondérance santé pour 1,8 Md€ (25%), les SCPI diversifiées pour 1,4 Md€ (20%), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité pour 279 M€ (4%), et les SCPI de commerces pour 180 M€ (un peu moins de 3%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 302 M€, dont 85% concerne des SCPI non fiscales, en progression de 79% par rapport à 2020.

Avec un total de 1,35 Md€ échangé, le marché secondaire des SCPI connaît une nette évolution positive de 7% par rapport à 2020. Il est resté fluide, avec un taux de rotation des parts à 1,7% (1,8% en 2020) et un nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année de 0,10% de la capitalisation (0,15% en 2020).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2021 avoisine 79 Mds€, en augmentation de 10% par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un intérêt marqué. Ils ont collecté près de 200 M€ nets en 2021 après 2 Mds€ en 2020, et ils représentent une capitalisation de 21 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) frôle désormais les 100 Mds€.

**LA CAPITALISATION DES SCPI
AU 31 DÉCEMBRE 2021 AVOISINE
79 MDS€, EN AUGMENTATION
DE 10% PAR RAPPORT AU
DÉBUT DE L'ANNÉE**



— Concernant ATOUT PIERRE HABITATION 2 :

- Les cessions de logements n'ont été que peu affectées par le contexte sanitaire, et elles se sont poursuivies en 2021 à un rythme satisfaisant. Ainsi, 21 logements ont été vendus (22 en 2020), essentiellement vacants.

En fin d'exercice, l'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), atteint 91%.

Avec prise en compte de 2 promesses signées et de 7 accords négociés, il reste 9 logements à vendre (6 loués et 3 vacants). Cela pourrait permettre d'envisager la clôture de la liquidation au titre de l'exercice 2022.

- Le total des ventes actées en 2021 s'élève à 5 196 658 €, montant supérieur de 4% à la valeur comptable d'origine et de 2% aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2020.

Une plus-value comptable globale, avant rémunération du Liquidateur, de 181 122 € (7,31 € 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.

Le solde du compte de plus-values enregistrées est de 401 215 € (16,2 € par part) au 31 décembre 2021.

- Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2021 font ressortir une valorisation de 4,57 M€, en diminution globale de 52% par rapport à 2020 suite aux cessions de patrimoine de l'exercice.

Toutefois, à périmètre constant, c'est-à-dire en excluant ces dernières, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une progression annuelle de 5,8%, cohérente avec le marché national.

- Le résultat de l'exercice s'établit à -71 163 €, en diminution de -207 K€ par rapport à l'exercice précédent, affecté essentiellement par la contraction des loyers facturés (-214 K€) consécutive aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants afin de faciliter leur vente. A ce stade d'avancement de la liquidation les produits de l'exploitation ne couvrent plus les charges d'exploitation et de structure.

- Compte tenu du résultat négatif de l'exercice (- 2,87 € par part), aucun revenu n'a été mis en distribution. Le report à nouveau s'élève en fin d'exercice à -2,77 € par part.
- Quatre acomptes sur liquidation, d'un montant global de 204 € par part, ont été versés au titre de l'exercice 2021. Au total depuis les premières ventes de logements, fin 2018, 753 € ont été remboursés aux associés, soit 75% du prix de souscription initial.

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 en date du 25 juin 2018 a décidé la dissolution anticipée de la société à compter de cette même date. Elle a nommé la Société de gestion, AEW, en qualité de Liquidateur, pour la durée de la liquidation.

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

Ainsi, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire** nous vous proposons de proroger pour une nouvelle durée d'un an les opérations de liquidation, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022 et de renouveler en conséquence le mandat du Liquidateur AEW dans toutes ses dispositions pour la même durée.

Nous vous remercions par avance pour votre confiance, et vous précisons que cette durée d'un an est un délai juridique qui ne préjuge pas de la vente des logements restant avant ce terme.

Au final, l'impact de la crise de la Covid-19 a été contenu sur les cessions de logements et la gestion locative d'ATOUT PIERRE HABITATION 2.

L'invasion de l'Ukraine par la Russie en début d'année 2022 ouvre cependant une nouvelle période d'incertitude économique. Des premiers effets sont déjà perceptibles, avec des prévisions de croissance revues à la baisse, une hausse des coûts des matières premières ou des perturbations dans des chaînes d'approvisionnement entraînant des pénuries.

Si ces éléments devraient affecter, entre autres, directement ou indirectement le secteur immobilier, à la date de rédaction du présent rapport il est encore trop tôt pour en apprécier les effets.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

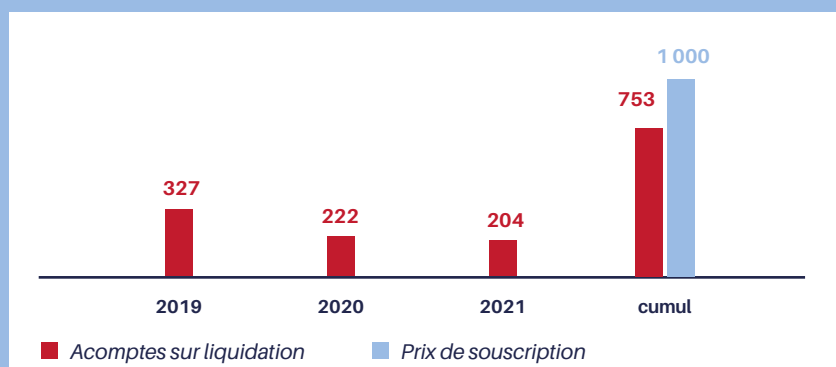
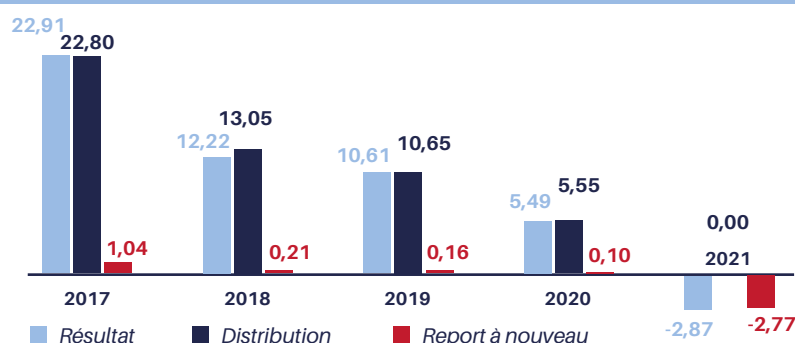
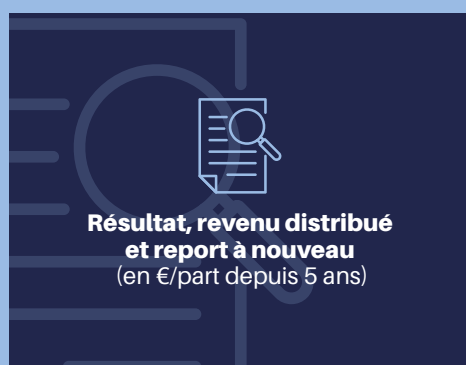


CHIFFRES CLÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2021

3 juillet 2006	Date de création	204,00 €	Acomptes sur liquidation 2021 par part
depuis le 25 juin 2018	En liquidation	753,00 €	Remboursement de capital cumulé par part
603	Nombre d'associés	94	Logements acquis
24 769	Nombre de parts	76	Logements vendus
4 509 211 € (soit 182,05€ par part)	Valeur de réalisation	18	Logements en patrimoine
0,00 €	Revenu brut distribué 2021 par part	91%	Indicateur de liquidation (en % du nombre de logements)

Eneuros	Global	Par part	Variation 2021/2020
Valeur comptable	4 113 104	166,05	-55,29%
Valeur vénale / expertise	4 570 000	184,50	-51,59%
Valeur de réalisation	4 509 211	182,05	-52,32%
Valeur de reconstitution	5 330 986	215,22	-52,27%



Le patrimoine immobilier

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2021, compte tenu des cessions de logements de l'exercice, le patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 est composé de 18 logements.

Ils sont répartis en valeur vénale à 54% en région parisienne (zone A Robien recentré) et 46% en province (Zone B1 Robien recentré).

Répartition géographique du patrimoine EN % DE LA VALEUR VÉNALE	
54%	46%
<i>Province</i>	
Zone B1 « Robien recentré »	2 080 000€
<i>Ile-de-France hors Paris</i>	
zone A « Robien recentré »	2 490 000 €
Total	4 570 000 €

Répartition en zonage du patrimoine EN M ²	
51%	49%
<i>Province</i>	
Zone B1 « Robien recentré »	659 m ²
<i>Ile-de-France hors Paris</i>	
zone A « Robien recentré »	624 m ²
Total	1 283 m²

Le patrimoine est composé de 15 appartements et 3 maisons répartis sur 9 sites.

Il totalise 1 283 m², localisés à 49% en région parisienne et 51% en province.

LES CESSIONS DU PATRIMOINE

Les cessions de logements d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 n'ont été que peu affectées par le contexte sanitaire, et elles se sont poursuivies en 2021 à un rythme satisfaisant. Ainsi, 21 logements ont été vendus (22 en 2020), essentiellement vacants.

Avec prise en compte de 2 promesses signées et de 7 accords négociés, au 31 décembre 2021 il reste 9 logements à vendre (6 loués et 3 vacants).

Initiée fin 2018, la vente du patrimoine s'est poursuivie en 2021. En dépit des contraintes persistantes liées à la crise sanitaire, le nombre de ventes réalisées (21) est resté proche de celui de 2020 (22).

D'une manière générale, les logements sont vendus « au fil de l'eau », c'est-à-dire volontairement laissés vacants en fin de bail pour pouvoir les vendre libres. Ainsi, au 31 décembre 2021, les 10 logements vacants que compte la SCPI sont réservés pour la vente.

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

Ce processus, dit « vente à la découpe », a ainsi été engagé sur 4 sites : 12 congés pour vente ont été délivrés, et 2 locataires ont accepté leurs offres d'achats.

Durant l'exercice, ATOUT PIERRE HABITATION 2 a négocié et cédé 21 logements (1 maison et 20 appartements) sur les 39 logements de son patrimoine encore présents au 1^{er} janvier 2021.

Sur ces 21 logements, 19 ont été vendus vacants et 2 à leurs locataires.

Le total des ventes actées en 2021 s'élève à 5 196 658 €, montant supérieur de 3,8% à la valeur comptable d'origine et de 1,5% aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2020.

Compte tenu des honoraires de commercialisation parfois supportés par la SCPI (8 400 €), une plus-value comptable globale, avant rémunération du Liquidateur, de 181 122 € (7,31 € 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 123 758 € TTC.

Par ailleurs, en fin d'année, sur les 18 logements encore en patrimoine, 2 logements sont sous promesse et 7 font l'objet d'un prix négocié, pour un prix total de 2,39 M€, supérieur de 10% au prix de revient.

Sur ces logements en cours de vente, 2 sont vendus loués à des particuliers investisseurs et 7 sont vacants.

Au 31 décembre, il resterait donc 9 logements à vendre (6 loués et 3 vacants). Cela pourrait permettre d'envisager la clôture de la liquidation au titre de l'exercice 2022.

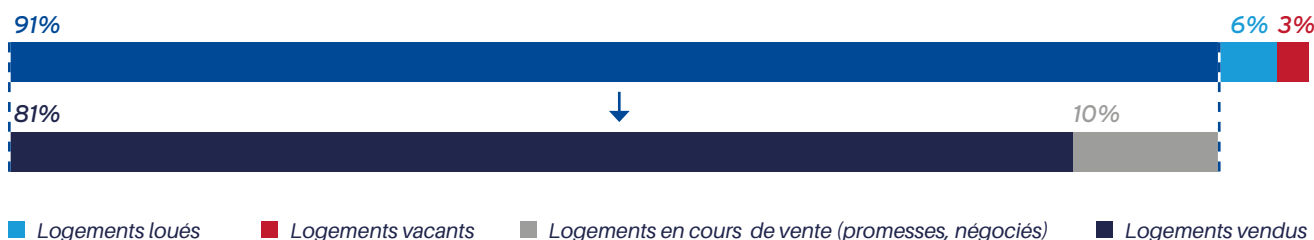
Adresse	Localisation et Zonage Robien	Type	Surface m ² habitables	Nombre logements	Prix d'achat HD à la livraison	Prix de vente acté
LILLE (59) 10, rue Saint-Luc- 140, rue Saint-Druon	PR - B1	Ap	369	5	1 132 342	989 504
VILLEURBANNE (69) 135, route de Genas	PR - B1	Ap	241	3	725 603	786 737
MARSEILLE (13) 223, avenue des Caillols	PR - B1	Ap	299	5	1 154 333	1 201 091
ARCUEIL (94) 88, avenue de la Convention	IDF - A	Ap	-	-	-	-
CLAMART (92) 7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	Ap	210	3	836 778	950 493
VILLEURBANNE (69) 21, boulevard Honoré de Balzac	PR - B1	Ap	91	1	277 983	304 389
FLOIRAC (33) 1/23, allée des Grives	PR - B1	M	87	1	256 514	254 717
ARGENTEUIL (95) 5/7, rue de Seine	IDF - A	Ap	136	2	434 175	502 804
TORCY (77) 1/3, allée Gaston Deferre	IDF - A	Ap	64	1	189 409	206 923
TOTAUX			1 497	21	5 007 137	5 196 658

Adresse	Impôt plus-values	Plus ou moins value comptable ⁽¹⁾	Commission de cession fixe TTC	Ecart Prix de vente Prix d'achat HD	Ecart Prix de vente Expertise 31/12/2020
LILLE (59) 10, rue Saint-Luc - 140, rue Saint-Druon		-142 838	23 253	-12,61%	-5,95%
VILLEURBANNE (69) 135, route de Genas		61 134	18 787	8,43%	10,11%
MARSEILLE (13) 223, avenue des Caillols		38 359	28 562	4,05%	13,05%
ARCUEIL (94) 88, avenue de la Convention	-	-		-	-
CLAMART (92) 7 bis, rue de Bretagne		113 715	22 781	13,59%	-9,15%
VILLEURBANNE (69) 21, boulevard Honoré de Balzac		26 407	7 287	9,50%	7,79%
FLOIRAC (33) 1/23, allée des Grives		-1 797	6 096	-0,70%	-6,56%
ARGENTEUIL (95) 5/7, rue de Seine		68 629	12 035	15,81%	4,31%
TORCY (77) 1/3, allée Gaston Deferre		17 514	4 957	9,25%	-0,03%
TOTAUX	0	181 122	123 758	3,79%	1,51%

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

INDICATEUR DE LIQUIDATION

(En % du nombre de logements)



En fin d'exercice, l'indicateur de liquidation, qui agrège les logements vendus et les logements en cours de vente (sous promesse ou accord négocié), atteint 91%.

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, ATOUT PIERRE HABITATION 2 a cédé 76 logements (81% du nombre historique de logements et 81% de la surface historique) pour un prix de vente global de 19 074 268 €, supérieur de 5% au prix revient.

Au 31 décembre 2021, le solde du compte de plus-values enregistrées est de 401 215 € (16,2 € par part).

Un acompte sur liquidation de :

- 48,00 € par part a été versé en avril 2021 au titre des ventes réalisées durant le premier trimestre de l'exercice ;
- 63,00 € par part a été versé en juillet, au titre des ventes réalisées durant le deuxième trimestre ;

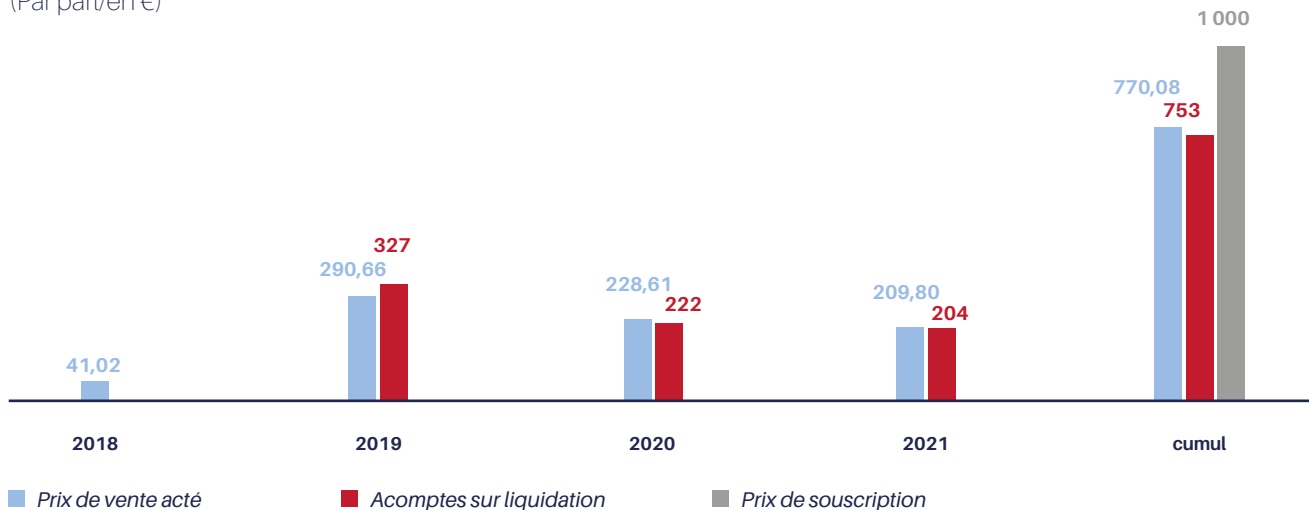
- 34,00 € par part a été versé en novembre au titre des ventes réalisées durant le troisième trimestre ;
- 59,00 € par part a été versé en janvier 2022 au titre des ventes réalisées durant le quatrième trimestre de l'exercice 2021.

Les acomptes sur liquidation, d'un montant total de 5 052 876 € (204,00 € par part) sur l'exercice, sont effectués au profit des porteurs de parts en pleine propriété et des nu-propriétaires pour les parts démembrées. Au total depuis les premières ventes de logements, 753,00 € ont été remboursés aux associés (sous la forme d'acomptes sur liquidation), soit 75% du prix de souscription initial.

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

VENTES ACTÉES, ACOMPTE SUR LIQUIDATION ET PRIX DE SOUSCRIPTION

(Par part/en €)



L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
FONDS COLLECTÉS	11 170 819	- 5 052 876	6 117 943
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	362 732	38 484	401 215
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 2 289 048	-	- 2 289 048
- Achat d'immeubles	- 22 349 264	-	- 22 349 264
- Titres de participations contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	13 168 234	5 007 137	18 175 371
- Frais d'acquisition	- 48 328	-	- 48 328
- Divers ⁽¹⁾	-	-	-
= SOMMES RESTANT A INVESTIR	15 145	- 7 256	7 889

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

99,42% des fonds disponibles à l'investissement issus de l'augmentation de capital (fonds collectés - commissions de souscription) ont été investis dans des achats d'immeubles. Compte tenu des ventes de logements et des acomptes sur liquidation intervenus durant l'exercice, le solde de l'emploi des fonds s'élève à 7 889 € au 31 décembre 2021.

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné pour quatre ans par l'Assemblée Générale du 10 juillet 2020, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations ou expertises quinquennales), il a été procédé à la détermination de trois valeurs:

- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs;
- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait ATOUT PIERRE HABITATION 2 de la vente de la totalité des actifs ;
- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

Coût historique des terrains et des constructions locatives	4 173 893
Valeur comptable nette	4 173 893
Valeur actuelle (<i>valeur vénale hors droits</i>)	4 570 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	4 173 893		
- Provisions pour grosses réparations			
- Autres éléments d'actifs	- 60 789	- 60 789	- 60 789
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		4 570 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			4 880 000
- Commission de souscription théorique			511 775
TOTAL GLOBAL	4 113 104	4 509 211	5 330 986
NOMBRE DE PARTS	24 769	24 769	24 769
TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART	166,05	182,05	215,22

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE

au 31 décembre 2021

	Prix de revient au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2021	Ecart Expertise/ prix revient	Estimation droits inclus au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2020	Variation hors droits 2021/2020	Estimation HD 2020	Variation hors droits 2021/2020
	en euros	en euros	en %	en euros	en euros	en %	périmètre constant	périmètre constant
Ile-de-France (hors Paris)	2 220 967	2 490 000	12,11	2 660 000	4 060 000	-38,67	2 324 819	7,11%
Province	1 952 926	2 080 000	6,51	2 220 000	5 380 000	-61,34	1 996 019	4,21%
TOTAUX	4 173 893	4 570 000	9,49	4 880 000	9 440 000	-51,59	4 320 838	5,77%

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2021 font ressortir une valeur vénale hors droits de 4 570 000 €, en diminution globale de -51,6% par rapport à 2020, compte tenu des 21 logements vendus durant l'exercice.

Néanmoins ATOUT PIERRE HABITATION 2 fait preuve en 2021 de performances satisfaisantes en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) qui enregistre globalement une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice) de 5,8% (+ 249 K€), cohérente avec le marché national.

La progression est de 7,1% pour les logements en Ile-de-France et de 4,2% pour les logements localisés en province.

Sur les 9 sites expertisés : 2 enregistrent des variations négatives et 7 des variations positives.

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 2021, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) de l'ensemble des immobilisations locatives sont supérieures de 9,5% par rapport à leur prix de revient.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 17% à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Le montant des loyers facturés en 2021 diminue de 56% (- 214 K€) à 169 518 €, affecté par la liquidation du patrimoine en cours, et est inférieur de 69% à la moyenne des cinq derniers exercices. Le taux d'encaissement des loyers demeure à un bon niveau, à 96,2%.

Durant l'année 2021, 16 logements ont été libérés et aucun n'a été reloué. 10 logements sont vacants en fin d'année, dont 7 sont en cours de vente.

16 logements d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 ont été libérés durant l'année 2021 (1 109 m²). Les congés reçus ont été plus nombreux au premier semestre (9 congés sur 16).

Les logements qui se libèrent sont volontairement laissés vacants, afin d'essayer d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible. Cette stratégie impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, aucun logement n'a été reloué durant l'année, et au 31 décembre 2021, les 10 logements vacants que compte la SCPI sont concernés par cette stratégie.

Au 31 décembre 2021, le nombre d'appartements loués est de 8 sur 18 (44% du nombre de logements), contre 24 en début d'année (62%).

Les 10 logements vacants représentent 712 m², soit 56% de la superficie restante. Le manque à gagner en matière de loyers sur ces surfaces vacantes, réparties sur tous les sites, est estimé à 116 K€ en rythme annuel.

Parmi ces logements vacants, 7 sont en cours de cession à la clôture de l'exercice.

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion de logements (vacants pour travaux par exemple).

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

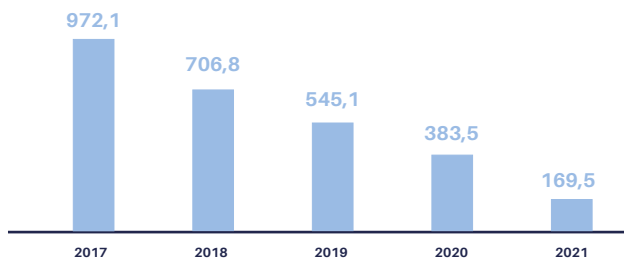
Au quatrième trimestre 2021, le taux d'occupation financier s'établit à 24,08% en nette diminution par rapport à l'exercice précédent (44,05%). Calculé sur l'ensemble de l'année 2021, ce taux s'établit à 38,89%, également en baisse par rapport à 2020 (55,83%), la proportion des logements vacants étant globalement plus élevée. Le taux d'occupation physique suit la même tendance, et passe de 63,14% à 44,52% 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 2021 s'établissent à 169 518 €, en contraction de 56% par rapport à l'exercice précédent (-214 K€).

Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice demeure satisfaisant à 96,2%, en progression par rapport à 2020 (95,75%). A ce sujet, il convient de noter que les deux tiers des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique.

ÉVOLUTION DES LOYERS SUR 5 ANS (K€)



L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la vente du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant total de 26 761 € (1,08 € par part), dont 17 738 € dans 16 logements, soit en moyenne 1 100 € par logement (675 € pour 1 logement en 2020).

La provision pour dépréciation de créances douteuses a été réajustée au 31 décembre 2021 pour être ramenée en cumulé à la somme de 45 136 €, couvrant les créances de 22 locataires (partis ou présents).

Cette provision a diminué en valeur nette de 11 995 € comparée à celle du 31 décembre 2020. Une dotation complémentaire de 324 € et une reprise sur provision de 12 319 € ont été effectuées sur l'exercice.

Ce montant recouvre en partie les redevances de charges facturées aux locataires partis. Une action spécifique pour recouvrer ces sommes a été menée sur 7 créances d'un montant total de 14 070 €, par l'intermédiaire d'un cabinet spécialisé dans le recouvrement. Elle n'a pas encore permis d'obtenir un recouvrement sur l'exercice.

5 dossiers locatifs sont en procédures judiciaires pour une créance globale de 37 879 €, provisionnée à 100% en créances douteuses. Le montant total de ces créances a diminué de 8 771 € comparé à la situation du 31 décembre 2020.

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

Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus fonciers, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives.

Au 31 décembre 2021, les 8 baux en cours sont couverts par le dispositif de garantie.

Sur l'exercice, les cotisations s'élèvent à 2 879 € (6 503 € en 2020) soit 1,69% de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI).

Les impayés de deux locataires ont été déclarés en sinistre durant l'exercice, pour une prise en charge à hauteur de 2 452 €. Avec 2 dossiers déclarés antérieurement ce sont 4 dossiers qui sont toujours en cours pour une prise en charge totale de 9 067 €, dont 5 628 € ont été reçus à la clôture de l'exercice.

Les résultats et la distribution

Le résultat de l'exercice s'établit à -71 163 €, en diminution de -207 K€ par rapport à l'exercice précédent, affecté essentiellement par la contraction des loyers facturés (-214 K€) consécutive aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants afin de faciliter leur vente.

Compte tenu du résultat négatif de l'exercice (- 2,87 € par part), aucun revenu n'a été mis en distribution. Le report à nouveau, s'élève en fin d'exercice à -2,77 € par part.

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice est négatif, s'établissant à -71 163,39 €, en diminution de 207 K€ par rapport à l'exercice précédent. Les loyers facturés se sont en effet contractés de 56% par rapport à 2020 (-214 K€), impactés par les ventes de logements réalisées et par les logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente. Même si cette contraction a été partiellement compensée par des reprises de provisions nettes pour créances douteuses à hauteur de 12 K€, et une réduction de la commission de

gestion de 24 K€ car assise sur les loyers encaissés, les produits de l'exploitation ne couvrent désormais plus les charges.

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.

Compte tenu du résultat négatif de l'exercice (- 2,87 € par part), aucun revenu n'a été mis en distribution.

Au 31 décembre 2021, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à - 68 678 €, soit - 2,77 € par part.

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

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements ⁽¹⁾	Prix acquéreur moyen de l'année ⁽²⁾	Taux de distribution en % ⁽³⁾	Taux de distribution sur prix de souscription en % ⁽⁴⁾	Report à nouveau cumulé par part
2017	701,00	22,80	719,00	3,25%	2,28%	1,04
2018	719,00	13,05	720,00	1,82%	1,31%	0,21
2019	-	10,65	-	1,48%	1,07%	0,16
2020	-	5,55	-	-	0,56%	0,10
2021	-	0,00	-	-	-	-2,77

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers

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

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté l'année précédente.

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

Le marché des parts

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
2017	Société fermée	24 769	22 292 100	24 769 000
2018	Société fermée	24 769	22 292 100	24 769 000
2019	Société fermée	24 769	22 292 100	24 769 000
2020	Société fermée	24 769	22 292 100	24 769 000
2021	Société fermée	24 769	22 292 100	24 769 000

Le capital a été ouvert durant le premier exercice, du 1^{er} septembre 2006 au 31 juillet 2007.

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création 3 juillet 2006	Capital initial 760 500 euros	Nominal de la part 900,00 euros
---	---	---

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 ⁽¹⁾
2017	22 292 100	-	24 769	580	-	719,00
2018	22 292 100	-	24 769	586	-	720,00
2019	22 292 100	-	24 769	589	-	-
2020	22 292 100	-	24 769	596	-	-
2021	22 292 100	-	24 769	603	-	-

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

Le capital est réparti entre 603 associés, et est détenu à hauteur de 96,4% par des personnes physiques et de 3,6% par des personnes morales. Le plus gros porteur de parts (associé fondateur) détient 1,7% du capital social. Le nombre moyen de parts détenues, hors associés fondateurs, est de 42 parts.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé géré par le Liquidateur a été ouvert en 2021 selon une fréquence trimestrielle. Au cours de l'exercice, aucune part n'a été échangée (les derniers échanges datent de mars 2018).

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

Dans une SCPI "fiscale", et plus particulièrement lorsqu'elle est en liquidation, le marché secondaire reste très étroit, et le prix d'exécution peut ne pas refléter la valeur réelle du patrimoine. Les transactions peuvent dès lors se réaliser sur la base d'un prix fortement décoté.

Par ailleurs, AEW conseille aux intervenants de tenir compte

des acomptes sur liquidation déjà versés pour déterminer le montant de leurs ordres.

Aucune transaction n'a été constatée lors des 4 confrontations trimestrielles de l'exercice, aucun ordre d'achat n'ayant été enregistré.

Au 31 décembre 2021, 30 parts sont en attente de vente.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention du Liquidateur, aucune part n'a été échangée.

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2021 n'est constituée que de frais de dossiers relatifs à des successions.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2017	20	0,08%	0	1 018
2018	25	0,10%	0	959
2019	0	-	50	454
2020	0	-	90	448
2021	0	-	30	195

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

Comptes annuels et annexe

ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2021

En euros	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	Valeurs bilantielles 31/12/2021	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2021	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives ⁽²⁾	4 173 893	4 570 000	9 181 030	9 440 000
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)	4 173 893	4 570 000	9 181 030	9 440 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
	0	0	0	0
TOTAL II (Immobilisations Financières)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	8 897	8 897	16 139	16 139
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	45 372	45 372	62 133	62 133
Autres créances	357 953	357 953	559 138	559 138
Provisions pour dépréciation des créances	-45 136	-45 136	-57 131	-57 131
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Autres disponibilités	3 631 123	3 631 123	3 287 419	3 287 419
TOTAL III	3 998 209	3 998 209	3 867 697	3 867 697
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges				
	0	0	0	0
Dettes				
Dettes financières	-8 578	-8 578	-24 708	-24 708
Dettes d'exploitation	-4 050 420	-4 050 420	-3 825 359	-3 825 359
Dettes diverses	0	0	0	0
TOTAL IV	-4 058 998	-4 058 998	-3 850 067	-3 850 067
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)	4 113 104		9 198 660	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾		4 509 211		9 457 630

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

(2) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214 - 109 de la partie législative du Code monétaire et financier.

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

au 31 décembre 2021

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2020	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation de clôture 2021
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
Ecarts de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	362 732		38 484	401 215
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	4 012	-1 526		2 486
Résultat en instance d'affectation	0		0	0
Résultat de l'exercice	135 942	-135 942	-71 163	-71 163
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-137 468	137 468	0	0
Acomptes sur liquidation ⁽¹⁾	-13 598 181	0	-5 052 876	-18 651 057
TOTAL GÉNÉRAL	9 198 660	0	-5 085 556	4 113 104

(1) y compris les acomptes versés au mois de janvier 2022.

COMPTE DE RÉSULTAT

au 31 décembre 2021

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	169 518	383 520
Charges facturées	11 338	34 133
Produits annexes	19 808	3 237
Reprises de provisions pour gros entretiens	0	0
Reprises de provisions pour créances douteuses	12 319	25 190
TOTAL I : Produits immobiliers	212 983	446 079
CHARGES IMMOBILIERES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-11 338	-34 133
Travaux de gros entretiens	0	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-26 761	-14 890
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	0
Autres charges immobilières	-143 039	-143 955
Dépréciation des créances douteuses	-324	-10 634
TOTAL II : Charges immobilières	-181 461	-203 613
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	31 521	242 466
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	151 038	150 488
TOTAL I : Produits d'exploitation	151 038	150 488
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-147 680	-174 742
Charges d'exploitation de la société	-97 042	-73 266
Diverses charges d'exploitation	-9 000	-9 005
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-253 723	-257 013
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-102 685	-106 525

COMPTE DE RÉSULTAT

au 31 décembre 2021 (suite)

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
Produits financiers		
Autres produits financiers	0	0
TOTAL I : Produits financiers	0	0
Charges financières		
Autres charges financières	0	0
TOTAL II : Charges financières	0	0
Résultat financier C = (I-II)	0	0
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	0
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	0
Résultat net (A+B+C+D)	-71 163	135 942

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.

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020.

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

À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers 2021 de la société est limité et une attention particulière est portée par le management sur le recouvrement des loyers.

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 ANC n° 2014-03, 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.

METHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant.

Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

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

– **Méthode par comparaison directe** : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.

– **Méthode par capitalisation des revenus** : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

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

INFORMATIONS DIVERSES

Provision pour gros entretien :

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

Prime d'émission :

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

Rémunération du Liquidateur :

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

Gestion locative :

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

Locataires :

une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Elle est calculée de la manière suivante :
En absence de couverture du bail par l'assurance « Garantie Loyers Impayés », on provisionne :

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

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer

AC = arriéré de charges

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

Provision pour risques et charges :

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

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

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

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance :

la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 2 369,99 euros sur l'exercice.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19.

L'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Depuis le 31 décembre 2021, date de clôture de l'exercice, l'événement majeur survenu concerne les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux États qui auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Au niveau de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2, même si aucune exposition n'a été détectée à ce jour, les événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2022. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2021.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES au 31 décembre 2021

Rubriques	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	9 181 030	0	5 007 137	4 173 893
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	9 181 030	0	5 007 137	4 173 893

ACTIFS IMMOBILISÉS au 31 décembre 2021

	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0			0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	16 139			8 897
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS	16 139	0	7 242	8 897
TOTAL	16 139	0	7 242	8 897



LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

Adresse	Localisation et Zonage Robien ⁽¹⁾	Type ⁽²⁾	Surface en m ² habitables	Nombre de logements
LILLE (59) 10, rue Saint-Luc - 140, rue Saint-Druon	PR - B1	Ap	37	1
VILLEURBANNE (69) 135, route de Genas	PR - B1	Ap	136	2
MARSEILLE (13) 223, avenue des Caillols	PR - B1	Ap	82	1
ARCUEIL (94) 88, avenue de la Convention	IDF - A	Ap	94	1
CLAMART (92) 7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	Ap	208	3
VILLEURBANNE (69) 21, boulevard Honoré de Balzac	PR - B1	Ap	160	2
FLOIRAC (33) 1/23, allée des Grives	PR - B1	M	244	3
ARGENTEUIL (95) 5/7, rue de Seine	IDF - A	Ap	258	4
TORCY (77) 1/3, allée Gaston Deferre	IDF - A	Ap	64	1
TOTAL			1 283	18

(1) IDF : Ile de France hors Paris PR : Province A - B1 : Zones Robien recentré
 (2) Ap : Appartements M : Maisons

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société. La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine en cours. L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

Date de livraison	Prix d'achat hors droits	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
09/10/2009	138 195	2 233	140 428	1 272 770
02/07/2009	423 287	4 682	427 969	1 153 572
27/02/2009	302 325		302 325	1 456 658
10/06/2009	388 600		388 600	388 600
02/06/2009	834 438		834 438	1 671 216
28/05/2009	501 361		501 361	779 344
30/06/2009	580 610	232	580 842	837 356
24/02/2009	805 907	1 659	807 566	1 241 741
05/06/2009	190 363		190 363	379 772
	4 165 087	8 806	4 173 893	9 181 030

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES

au 31 décembre 2021

Créances	31/12/2021	31/12/2020	Dettes	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires	45 372	62 133	Emprunt	0	0
Charges locatives	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	8 578	24 708
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	45 372	62 133	DETTES FINANCIÈRES	8 578	24 708
Créances fiscales	0	0	Locataires créditeurs	35 680	36 061
Fournisseurs débiteurs	259	259	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	353 285	547 878	Gérants	0	0
Autres débiteurs	4 409	11 001	Fournisseurs	268 746	366 235
			Dettes fiscales	0	0
AUTRES CREANCES	357 953	559 138	Autres dettes d'exploitation	134 849	201 834
Provisions pour locataires douteux	-45 136	-57 131	Associés	3 611 145	3 221 229
PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES CREANCES	-45 136	-57 131	DETTES DIVERSES	4 050 420	3 825 359
TOTAL GÉNÉRAL	358 190	564 139	TOTAL GÉNÉRAL	4 058 998	3 850 067

ÉTAT DES PROVISIONS

au 31 décembre 2021

PROVISIONS	Au 31.12.2020	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31.12.2021
Provisions liées aux placements immobiliers					
Gros entretien	0	0	0	0	0
Risques et charges	0	0	0	0	0
Créances douteuses	57 131	324	11 871	448	45 136
TOTAL	57 131	324	11 871	448	45 136

VENTILATION DES CHARGES

clôture au 31 décembre 2021

	2021	2020
Charges immobilières non récupérables		
Impôts & taxes non récupérables	69 501	60 166
Solde de charges de reddition	12 522	29 975
Charges sur locaux vacants	30 370	19 504
Travaux - Remise en état	26 761	14 890
Charges non récupérables	30 197	31 194
Pertes sur créances irrécouvrables	448	3 115
Dotations pour créances douteuses	324	10 634
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES	170 123	169 480
CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES		
Impôts & taxes diverses	3 028	8 707
Charges immobilières refacturables	7 793	25 129
Autres charges refacturables	517	297
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES	11 338	34 133
CHARGES D'EXPLOITATION		
Honoraires Commissaires aux comptes	11 805	11 736
Honoraires Notaires	3 708	3 808
Honoraires Dépositaire	-	-
Honoraires de commercialisation	-	-
Cotisations	93	142
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Frais de cession des immeubles	27 280	23 495
Autres frais	54 156	34 086
Contribution Economique Territoriale	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	97 042	73 266
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Indemnisation du Conseil de surveillance	9 000	9 000
Charges diverses	0	5
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	9 000	9 005
COMMISSIONS VERSEES A LA SOCIETE DE GESTION		
Commissions Gestion Immobilière	23 923	47 749
Commissions sur arbitrages	123 758	126 994
Commissions de souscription	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION	147 680	174 742

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2021

En euros	31/12/2021	31/12/2020
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Actifs sous promesse de vente	539 122	1 728 483
Engagements reçus		
Emprunt non utilisé		
Facilité de caisse		
Prise en charge de travaux futurs		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires		592 902



Les autres informations

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

	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
REVENUS										
- Recettes locatives brutes	39,26	100,00%	28,77	94,35%	24,36	69,81%	15,61	71,99%	7,64	55,64%
- Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Produits divers	0,00	0,00%	1,72	5,65%	10,53	30,16%	6,08	28,01%	6,10	44,38%
TOTAL	39,26	100,00%	30,50	100,00%	34,89	100,00%	21,69	100,00%	13,74	100,00%
CHARGES										
- Commissions de gestion	5,13	13,05%	4,97	16,31%	9,93	28,46%	7,05	32,53%	5,96	43,39%
- Autres frais de gestion	1,33	3,40%	1,62	5,33%	2,96	8,49%	3,32	15,32%	4,28	31,17%
- Entretien du Patrimoine	1,30	3,31%	3,57	11,69%	2,38	6,80%	0,60	2,77%	1,08	7,86%
- Charges locatives non récupérables	7,29	18,57%	8,89	29,16%	8,42	24,14%	5,81	26,80%	5,77	42,03%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	15,05	38,33%	19,06	62,49%	23,69	67,89%	16,78	77,42%	17,09	124,45%
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	1,30	3,30%	-0,79	-2,58%	0,59	1,70%	-0,59	-2,71%	-0,48	-3,52%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	1,30	3,31%	-0,79	-2,58%	0,59	1,70%	-0,59	-2,71%	-0,48	-3,53%
TOTAL DES CHARGES	16,35	41,64%	18,28	59,91%	24,28	69,59%	16,19	74,71%	16,60	120,92%
RÉSULTAT COURANT	22,91	58,36%	12,22	40,08%	10,61	30,42%	5,49	25,33%	-2,86	-20,81%
Variation du report à nouveau	0,11	0,29%	-0,83	-2,71%	-0,04	-0,09%	-0,06	-0,26%	-2,86	-20,81%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	22,80	58,07%	13,05	42,80%	10,65	30,52%	5,55	25,59%	0,00	0,00%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	22,80	58,07%	13,05	42,80%	10,65	30,52%	5,55	25,59%	0,00	0,00%

NON APPLICATION DES DISPOSITIONS ISSUES DE LA TRANSPOSITION DE LA DIRECTIVE AIFM

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

Au cas présent, la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2 n'est cependant pas soumise aux règles issues de la Directive AIFM, en ce compris l'obligation de désigner un dépositaire,

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

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

INFORMATIONS REQUISES PAR LE RÈGLEMENT UE 2020/852 (« TAXONOMIE »)

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



Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne d'AEW

La gérance et la liquidation de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2 sont assurées, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée Générale extraordinaire du 25 juin 2018, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de AEW. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégués.

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

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

– **Le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.

– **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.

– **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW.

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2021.

Depuis le début de l'exercice 2021, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société, la liquidation du patrimoine, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Les réunions du Conseil de surveillance se sont tenues en distanciel ou en présentiel en fonction des contraintes sanitaires du moment. Ainsi, le Conseil de surveillance s'est réuni en mars 2021 en distanciel (conférence téléphonique ou visioconférence), les 9 novembre 2021 et 25 mars 2022 en présentiel.

Cette dernière réunion avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

Les contraintes sanitaires n'ont toutefois pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion - Liquidateur et d'émettre des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et ses associés.

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

Après le déclenchement de la crise COVID au début de l'année 2020 et une situation économique perturbée par les restrictions sanitaires et les confinements, les chiffres de l'économie française se sont redressés durant l'année 2021.

Les aides des pouvoirs publics en direction des ménages ainsi que la résilience du secteur résidentiel ont permis à notre SCPI de traverser cette période sans difficultés majeures. D'une manière générale, les grilles de prix établies par le Liquidateur pour la vente de notre patrimoine ont été tenues, et le nombre de ventes actées est demeuré à un niveau satisfaisant.

Au moment où nous écrivons ce rapport, le premier trimestre 2022 est marqué par la guerre en Ukraine. Si les qualités intrinsèques du secteur résidentiel ne sont pas remises en cause, cette crise a déjà néanmoins des conséquences sur l'activité économique en France, et nous impose de rester prudents.

VENTE ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Notre SCPI procède à la liquidation de son patrimoine depuis le 4^{ème} trimestre 2018. En 2021, les ventes de logements ont été poursuivies.

Les négociations ont encore essentiellement porté sur des logements vacants.

Le Liquidateur a engagé les ventes sur des logements occupés. Cela a nécessité sur 4 sites la mise en œuvre de procédures plus complexes et plus longues (mise en place d'accords collectifs, avec notamment des réunions locataires).

Au total, 21 logements ont été vendus en 2021 (2 occupés et 19 vacants), pour un montant de 5 196 658 €. Par rapport aux prix d'acquisition, ces ventes ont dégagé une plus-value comptable de 181 122 €, soit +3,8%. Depuis le début de la vente du patrimoine (55 logements), les prix de vente sont supérieurs de 5% aux prix d'acquisition historiques.

Au 31 décembre 2021, 10 logements sont vacants, prêts à être cédés. 9 logements (dont 2 occupés) font l'objet de promesses de ventes ou de prix négociés, qui laissent augurer un prix de cession supérieur de 10% au prix de revient comptable.

Ainsi, à cette même date, en supposant que les ventes en cours se concrétisent, il resterait 9 logements à vendre, 6 occupés par un locataire et 3 vacants.

L'enjeu pour envisager une clôture de la liquidation en 2022 réside donc dans la vente des 6 logements occupés.

Les prix de vente de l'année 2021 sont globalement en ligne avec les valeurs d'expertise au 31/12/2020 (+ 1,5%).

Il faut également prendre en compte la rémunération du liquidateur sur les ventes, approuvée par l'Assemblée Générale de juin 2018, d'un montant de 123 758 € et à déduire de la plus-value.

Cette rémunération indemnise le travail déployé pour vendre notre patrimoine. Elle compense également dans le temps la baisse de la commission de gestion versée pour la gestion de notre société (gestion locative, administrative, comptable, information financière, ...), qui assise sur les loyers encaissés se réduit d'année en année au fur et à mesure des ventes (23 923 € en 2021 contre 47 749 € en 2020, 73 906 € en 2019, 99 068 € en 2018 et 126 945 € en 2017).

Nous recevons un acompte représentatif des ventes d'un trimestre dans les 25 jours qui suivent la fin de ce trimestre (si tant est qu'il y ait eu des ventes d'un montant significatif). Au titre des quatre trimestres 2021 nous avons ainsi reçu la somme totale de 204 € pour les 21 logements vendus.

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

Depuis le début de la liquidation, nous avons reçu 753 €, soit 75% du prix de souscription initial.

A l'heure actuelle, les estimations de ventes se rapprochent du prix de souscription initial mais ne permettent pas encore de le retrouver : la valeur de réalisation 2021 complétée des acomptes sur liquidation versés est proche de 935 € pour un prix de souscription à l'origine de 1 000 €. Ce montant de 935 € est toutefois supérieur à ce qui a été investi dans l'immobilier puisque sur les 1 000 € versés il faut enlever la commission de souscription à l'achat de parts de 96 €, soit 904 € pour acquérir des immeubles. Ce montant de 935 € n'intègre pas non plus l'avantage fiscal dont nous avons bénéficié (en tout 475 € de déduction fiscale par part), difficile à quantifier car dépendant de la situation fiscale personnelle.

Toutefois, en première approche, le taux de rendement interne de notre investissement depuis la souscription, avant imposition à l'impôt sur le revenu et avec prise en compte de l'avantage fiscal, se situerait entre 2% et 3,3% en fonction de la tranche d'imposition.

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

En fin d'année 2021, l'expertise du patrimoine (15 appartements et 3 maisons) est de 4,57 M€, supérieure de 9,5% au prix de revient comptable. 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.

GESTION LOCATIVE ET RÉSULTATS

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

Fin 2021, 10 logements sont ainsi vacants, dont 3 en cours de vente.

Le niveau des loyers facturés a donc continué de se réduire fortement, à 169 K€ contre 384 K€ en 2020 (-56%), 545 K€ en 2019, 707 K€ en 2018 et 972 K€ en 2017.

Le résultat, après prise en compte des diverses charges d'exploitation et de celles qui sont directement liées à la cession des logements, s'établit à - 71 163 €, en diminution de 207 K€.

Les produits d'exploitation ne couvrent plus les charges liées aux logements restants et les charges de structure de la SCPI, ce qui était attendu.

En conséquence, aucune distribution de revenu n'a été effectuée au titre de l'exercice.

Cette absence de revenus est compensée par les remboursements que nous recevons sur le produit des ventes.

Le recours à un système d'assurance de « loyers impayés » a été poursuivi durant l'exercice. Ceci sécurise les flux locatifs, ce qui est un avantage substantiel eu égard au contexte. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 8 dossiers locataires.

Pour les logements non couverts par la GLI, et pour lesquels il existe des contentieux, votre conseil est bien sûr attentif aux suivis juridiques de ces contentieux, car même si ceux-ci sont provisionnés pour 45 136 €, le montant de ces provisions influera sur la somme que nous recevons à la clôture de la liquidation.

A cet égard, nous avons demandé au Liquidateur de se rapprocher d'un organisme spécialisé afin de céder ces créances. Toutefois, nous ne pourrions le faire uniquement que si ces créances ont fait l'objet d'un jugement et à un prix très fortement décoté.

MARCHÉ SECONDAIRE

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

Dans une SCPI fiscale telle que la nôtre, le marché secondaire est toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE ET PROROGATION DE LA LIQUIDATION

Notre SCPI est en liquidation depuis le 25 juin 2018. Les dispositions juridiques nous obligent à proroger cette liquidation tous les ans, depuis le 25 juin 2021, tant qu'elle n'est pas achevée.

La résolution N°10 porte sur ce point, dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire.

A la date de rédaction du présent rapport, les mesures de restrictions de déplacements et de réunions ne sont plus en vigueur. Dès lors notre Assemblée Générale de juin devrait se tenir en présentiel.

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

Quoi qu'il en soit, si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, 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 (ordinaires et extraordinaire) qui leur sont proposées.

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

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

A l'assemblée générale ATOUT PIERRE HABITATION 2

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier en liquidation ATOUT PIERRE HABITATION 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu

une incidence sur l'organisation interne des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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

Comme précisé dans la note « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile immobilière à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 19 mai 2022
Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Aux Associés ATOUT PIERRE HABITATION 2

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que sur les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'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 estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A 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

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 2021.
- 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 2021 cette commission s'élève à 23 923 €.
- Une commission de cession de parts :
 - Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 80,00 euros hors taxes, soit 95,68 euros taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1er janvier de chaque année sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 E des prix à la consommation) ;
 - Si la cession est réalisée selon les modalités prévues à l'article 10.2 des statuts à savoir, par confrontation des ordres d'achat et de vente en application des dispositions de l'article 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 2021.
- Une commission d'arbitrage de 2 % hors taxe du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.
Au titre de 2021, cette commission s'élève à 123 758 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 19 mai 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

L'Assemblée Générale ordinaire et extraordinaire

du 16 juin 2022

L'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 2021.
- 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 2021.
- 5 Présentation de la valeur de réalisation déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice 2021.
- 6 Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice 2021.
- 7 Nomination de deux membres du Conseil de surveillance.
- 8 Quitus à donner au Liquidateur.
- 9 Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- 10 Prorogation de la liquidation et renouvellement du mandat du Liquidateur

LES RÉOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

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 2021.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'une perte de - 71 163,39 euros, qu'elle décide d'affecter en totalité au report à nouveau pour le porter à - 68 677,53 euros. L'Assemblée constate qu'aucun dividende n'a donc été distribué.

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

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 4 113 104 €, soit 166,05 € pour une part.

Cinquième résolution

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 4 509 211 €, soit 182,05 € pour une part.

Sixième résolution

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 5 330 986 €, soit 215,22 € pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 2), décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire se tenant en 2025 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, les 2 candidats suivant ayant reçu le plus grand nombre de voix.

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

Candidats	Nombre de voix	Elu	Non élu
Monsieur Jean-Pierre BARBELIN (R)			
Monsieur Georges PUIPIER (R)			

(C) : nouvelle candidature
(R) : renouvellement candidature

Huitième résolution

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 2021.

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

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide conformément à l'article R.123-131 du code de commerce de proroger pour une durée d'un an les opérations de liquidation, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022 et renouvelle en conséquence le mandat du Liquidateur dans toutes ses dispositions pour la même durée.



ATOUT PIERRE HABITATION 2

Société Civile de Placement Immobilier en cours de liquidation
au capital de 22 292 100 euros
491 472 007 RCS PARIS

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n° 06-16 en date du 01/08/2006.



Société de gestion de portefeuille - Liquidateur

SAS au capital de 828 510 euros
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive
2011/61/UE dite AIFM
329 255 046 RCS PARIS

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

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

Signatory of:

