

SCPI en liquidation

Atout Pierre Habitation 2

BULLETIN SEMESTRIEL 2^{ÈME} SEMESTRE 2024

Analyse : 1^{er} juillet au 31 décembre 2024 - Validité : 1^{er} semestre 2025

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Après quasiment une décennie de croissance soutenue, les prix des logements anciens, dont la progression s'est ralentie trimestre après trimestre en 2022, sont entrés en 2023 dans une période de baisse annuelle qui s'est poursuivie en 2024. Pour ATOUT PIERRE HABITATION 2, cette évolution du marché a eu un impact sur le bilan financier et le rythme des ventes. Sur les 94 logements constituant son patrimoine d'origine, 8 restaient à vendre en début d'année 2023 (9% du patrimoine) et 7 en début d'année 2024.

L'indicateur de liquidation du nombre de logements vendus et en cours de vente (négociés ou sous promesse) atteint néanmoins 99% en fin d'année 2024. Dans un contexte où les conditions de marché ont imposé d'ajuster régulièrement les prix pour rencontrer la demande, 3 logements ont été vendus en 2024 (1 en 2023) pour 0,7 M€, prix globalement supérieur de 4% au prix de revient.

Depuis le début de la vente du patrimoine, au dernier trimestre 2018, ATOUT PIERRE HABITATION 2 a ainsi cédé 90 logements pour un prix de vente global de 22,5 M€, supérieur de 6% au prix de revient.

Par ailleurs, au 31 décembre 2024, 3 logements vacants sont négociés à la vente pour un prix total de 0,85 M€ proche du prix de revient.

Il resterait ainsi un logement occupé à vendre pour pouvoir tenir l'Assemblée Générale de clôture de la liquidation, et soumettre à votre approbation le dernier versement vous revenant une fois tous les comptes apurés (créances, dettes, provisions, ...).

Le 18^{ème} acompte sur liquidation, de 20 € par part, a été mis en paiement en janvier 2025. Dès lors, à titre d'estimation, la valeur résiduelle théorique de votre SCPI au 31 décembre 2024 serait de l'ordre de 50 € par part.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

Conjoncture immobilière

Après trois années difficiles durant lesquelles le nombre de transactions dans le résidentiel ancien a chuté de près de 40%, le marché donne des signes de redressement. Une reprise des transactions de maisons et d'appartements a été observée fin 2024, avec des augmentations trimestrielles atteignant +20% à +25% selon les réseaux d'agences. Cette dynamique positive est portée par la baisse des taux d'intérêt qui facilite l'accès aux crédits (environ 3,4% sur 20 ans contre 4,2% un an plus tôt), la maîtrise de l'inflation qui préserve le pouvoir d'achat (sous la barre des 2%) et une stabilisation des prix après une période de baisse, y compris à Paris où le prix moyen s'établit à 9 355 €/m².

Ces facteurs combinés renforcent le pouvoir d'achat immobilier des ménages. Cependant, des incertitudes persistent, notamment liées à l'instabilité politique et aux arbitrages budgétaires, qui pourraient freiner cette reprise naissante. L'avenir du marché dépendra de l'évolution des taux d'intérêt, de la stabilité politique et de la capacité des prix à rester accessibles.

L'ESSENTIEL AU 31/12/2024

609 ASSOCIÉS

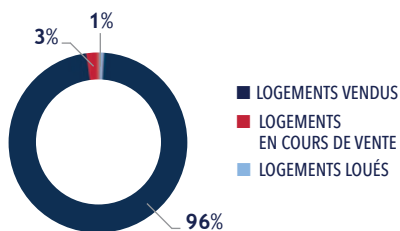
24 769 PARTS

94 LOGEMENTS ACQUIS

90 LOGEMENTS VENDUS

4 LOGEMENTS EN PATRIMOINE

INDICATEUR DE LIQUIDATION



EN % DU NOMBRE DE LOGEMENTS

À LA UNE CE SEMESTRE

874€ : montant des acomptes par part versés depuis le début de la vente du patrimoine. Il correspond au résultat des 90 ventes réalisées, et représente 87% du prix de souscription initial.

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

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

Atout Pierre Habitation 2

Société Civile de Placement Immobilier en liquidation au capital de 22 292 100 euros. SCPI immobilier résidentiel de type « Robien recentré ».

491 472 007 RCS PARIS.

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

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

Société de gestion - Liquidateur : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 2 328 510 euros agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

Agrément AMF du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».

329 255 046 RCS PARIS. Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

Relation commerciale : 01 78 40 33 03 - relation.commerciale@eu.aew.com - www.aewpatrimoine.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE.

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW est consultable sur son site internet, www.aewpatrimoine.com



Signatory of:



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

AU 31/12/2024

19,36%

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

15,95%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER*

293 m²

SURFACE TOTALE DU PATRIMOINE

236 m²

SURFACES VACANTES

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

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

MARCHÉ DES PARTS

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

Sur le marché secondaire organisé, aucune part n'a été échangée lors des confrontations des 25 septembre et 24 décembre 2024.

Au 31 décembre 2024, 2 parts sont en attente de vente.

Nous vous rappelons que dans une SCPI « fiscale », et plus particulièrement lorsqu'elle est en liquidation, les transactions sur le marché secondaire organisé peuvent se réaliser sur la base d'un prix fortement décoté. Par ailleurs, AEW conseille aux intervenants de tenir compte des acomptes sur liquidation déjà versés pour déterminer le montant de leurs ordres. Il est fortement recommandé aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente et d'attendre la fin de la liquidation.

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

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

VENTES DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Période	Prix de vente acté en €	Nombre de logements	Surface en m ²	Cumul en % du patrimoine historique (94 logements)
Ventes - Années 2018 à 2023	21 797 647	87	6 360	93%
Ventes du 1 ^{er} semestre 2024	-	-	-	-
Ventes du 2 ^{ème} semestre 2024	657 513	3	204	96%

ACOMPTES SUR LIQUIDATION DISTRIBUÉS

Période	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte cumulé par part
Années 2019 à 2023		854,00 €	854,00 €
1 ^{er} trimestre 2024	-	-	854,00 €
2 ^{ème} trimestre 2024	-	-	854,00 €
3 ^{ème} trimestre 2024	-	-	854,00 €
4 ^{ème} trimestre 2024	21/01/2025	20,00 €	874,00 €

REVENUS DISTRIBUÉS

Les derniers loyers (11 k€ pour l'ensemble de l'année 2024) étant insuffisants pour couvrir les charges, aucun revenu n'a été mis en distribution au titre de l'exercice 2024.

VIE SOCIALE

IMPORTANT : CAMPAGNE 2025 D'ACTUALISATION DE VOS DONNÉES CLIENTS

Conformément aux obligations réglementaires, AEW, Société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des marchés financiers, doit actualiser les éléments liés à la connaissance de ses clients, et ce, tout au long de la relation d'affaires.

À ce titre, vous serez contacté par courrier ou par courriel, en 2025, pour mettre à jour vos informations personnelles. La demande comportera un lien à utiliser, vous permettant d'accéder à un espace dédié sécurisé pour compléter le formulaire d'information en ligne et d'y déposer les documents requis pour mettre à jour vos données.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à cette demande.

CONSEIL DE SURVEILLANCE - APPEL À CANDIDATURE

Lors de la prochaine Assemblée Générale de juin 2025, 2 postes de membres du Conseil de surveillance de votre SCPI sont à pourvoir. Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées à l'article 18 des statuts de votre SCPI.

Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW avant le 31 mars 2025. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet www.aewpatrimoine.com (Actualités / Candidatures des membres des Conseils de surveillance 2025). Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires exclusivement sur l'adresse mail dédiée.

AEW ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II »

(MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

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

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

RÉGLEMENTATION RGPD

(PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES)

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

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

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

SCPI en liquidation

Atout Pierre Habitation 2
