

ATOUT PIERRE HABITATION 2

SCPI DE TYPE « ROBIEN RECENTRÉ »

SCPI EN LIQUIDATION



**RAPPORT DE LIQUIDATION
AU 25 FEVRIER 2026**

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION - LIQUIDATEUR AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 euros

Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 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

- **Présidente**

Madame Vanessa ROUX-COLLET

- **Directeur Général Délégué**

Monsieur Pierre-Emmanuel JUILLARD

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 PUIPIER
Monsieur Cyril SCIOTINO
Monsieur Henri TIESSEN
SCI LES GEMEAUX

- **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

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

Suppléant : Monsieur Patrice MOROT

- **EXPERT EXTERNE EN EVALUATION IMMOBILIERE**

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France



SOMMAIRE

RAPPORT DU LIQUIDATEUR

Éditorial
Le patrimoine immobilier

COMPTES DE CLÔTURE DE LIQUIDATION

L'état du patrimoine
La variation des capitaux propres
Le compte de résultat
Le boni de liquidation
L'annexe

LES AUTRES INFORMATIONS

Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM
Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES DE LIQUIDATION

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 30 MARS 2026

Ordre du jour
Les résolutions



RAPPORT DU LIQUIDATEUR



ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

L'évolution du marché immobilier résidentiel ancien entre 2007, année des premiers investissements d'ATOUT PIERRE HABITATION 2, et 2025 a été marquée par plusieurs tendances et changements significatifs.

De 2007 à 2009, avant et pendant la crise financière mondiale, les prix et les volumes ont connu une forte volatilité. La crise a provoqué une chute des transactions et une érosion des prix, accompagnée d'un resserrement du crédit et d'un regain d'incertitude chez les emprunteurs.

De 2010 à 2013, le marché a opéré une reprise progressive. Les taux d'intérêt historiquement bas ont soutenu une remontée des transactions, avec des disparités régionales, les grandes métropoles restant plus actives que les zones périphériques. L'évolution des prix a été variable selon les territoires et les types de biens.

Entre 2014 et 2019, l'immobilier résidentiel ancien est entré dans une phase de reprise soutenue, aussi bien pour les prix que pour les volumes. Les taux d'emprunt bas, une confiance accrue et des dispositifs fiscaux incitatifs ont favorisé les achats, en particulier pour les primo-accédants et les familles.

Les années 2020 et 2021, marquées par la pandémie, ont introduit une dimension nouvelle. La pandémie de COVID-19 a eu un impact majeur sur le marché immobilier résidentiel, avec des changements dans les modes de travail, les préférences en matière de logement et les tendances de migration. Ces évolutions ont influencé la demande pour certains types de biens immobiliers, les zones géographiques et les caractéristiques des logements.

2022 et 2023 ont apporté une normalisation après les pics, avec une volatilité accrue due à l'inflation et à la remontée progressive des taux d'intérêt.

Enfin, 2024 et 2025 ont affiché une reprise mais sélective. Les prix et les volumes sont repartis à la hausse dans les grandes villes, soutenus par une stabilisation partielle des taux et une amélioration du pouvoir d'achat, tout en restant sensibles aux politiques publiques et à l'évolution des conditions de crédit.

Néanmoins, les risques persistent : inflation, coût du financement et incertitudes macroéconomiques peuvent influencer la dynamique du marché.

Dans l'ensemble, au cours de cette période d'un peu plus d'une quinzaine d'années, nous avons assisté à une hausse des prix dans de nombreuses régions, en particulier dans les grandes métropoles et les zones urbaines attractives. Cette augmentation des prix a été alimentée par une forte demande, une croissance économique, des politiques d'urbanisation et des facteurs tels que l'augmentation de la population et l'évolution des modes de vie.

Cependant, cette tendance a été accompagnée de périodes de volatilité et de ralentissement, notamment en raison de crises économiques telles que la crise financière de 2008 ou celle liée à l'invasion de l'Ukraine en 2022, qui ont eu un impact significatif sur le marché immobilier.

En outre, la pandémie de COVID-19 a eu un impact majeur sur le marché immobilier résidentiel, avec des changements dans les modes de travail, les préférences en matière de logement et les tendances de migration. Ces évolutions ont influencé la demande pour certains types de biens immobiliers, les zones géographiques et les caractéristiques des logements.

La cession du patrimoine de votre SCPI, initiée fin 2018, et privilégiant une vente des logements à l'unité, arrive à son terme. Nous sommes heureux de vous présenter ci-après notre rapport sur l'activité de votre société durant l'année 2025 et le mois de janvier 2026, au cours desquels les derniers logements de votre SCPI ont été cédés, ainsi que le récapitulatif des opérations de liquidation du patrimoine.

Cette liquidation s'achève dans un marché perturbé. Après quasiment une décennie de croissance soutenue, les prix des logements anciens et le volume de transactions, dont la progression s'était ralentie trimestre après trimestre en 2022, sont entrés en 2023 dans une période de baisse annuelle. Pour ATOUT PIERRE HABITATION 2, cette évolution du marché a eu un impact qui n'est pas neutre sur le bilan financier des ventes. Sur les 92 logements constituant son patrimoine d'origine, 8 restaient à vendre en début d'année 2023 (9% du patrimoine), 7 en début d'année 2024 et 4 en début d'année 2025.

ATOUT PIERRE HABITATION 2 a acquis son patrimoine aux conditions de marché et de façon échelonnée entre juillet 2007 et décembre 2008, grâce aux fonds collectés de septembre 2006 à juillet 2007 lors de l'augmentation de capital.

La liquidation, c'est-à-dire la vente des logements de votre SCPI, a été initiée en octobre 2018. Compte tenu des dates d'acquisitions des différents lots par ATOUT PIERRE HABITATION 2, et donc de leur ancienneté progressive, les logements ont été mis en vente au fur et à mesure du respect des conditions du dispositif « Robien recentré ».

Ainsi, en proportion par rapport aux prix d'achat, la vente des logements s'est effectuée aux trois-quarts entre 2019 et 2021 ; l'année 2026 ayant achevé la cession du patrimoine avec 2 logements.

Avec un montant total remboursé certes inférieur de 7,8% au prix de souscription mais supérieur de 1,8% à ce qui a été investi dans l'immobilier, et un taux de rendement interne estimé entre 1,7% et 3,2% en fonction de la tranche d'imposition de l'associé et de sa date de souscription, ATOUT PIERRE HABITATION 2 aura permis à ses associés de bénéficier du dispositif fiscal "Robien Recentré" dans le cadre d'un investissement équilibré.

Les résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire soumises à votre approbation ont pour objet de constater la clôture définitive de la liquidation. Vous aurez dans ce cadre à vous prononcer sur le solde revenant à chaque associé (boni de liquidation), dans l'optique d'un versement à l'issue de cette Assemblée.

AEW vous remercie de la confiance que vous avez placée dans ATOUT PIERRE HABITATION 2, depuis sa constitution jusqu'à sa liquidation, et vous engage, dans l'hypothèse où vous ne pourriez personnellement assister à l'Assemblée Générale Ordinaire, à voter nombreux par procuration ou par correspondance.



Antoine BARBIER
Directeur de la Division Patrimoine - AEW

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LA VENTE DU PATRIMOINE

La vente du patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION 2, débutée en octobre 2018, s'est achevée en janvier 2026.

Ventes réalisées en 2025 et 2026

Au 1^{er} janvier 2025, il restait quatre appartements (3 vacants et 1 loué) sur le patrimoine d'origine de la SCPI. Après 2 logements vacants vendus en 2025, les 2 logements encore en patrimoine au 31 décembre 2025 (1 vacant à Arcueil et 1 loué à Argenteuil) ont été vendus en janvier 2026 pour un prix global de 494 k€.

Adresse	Localisation et Zonage Robien	Type	Surface m ² habitables	Nombre logements	Prix d'achat HD à la livraison	Prix de vente acté	Impôt plus-values	Plus ou moins value comptable (1)	Commission de cession fixe TTC
ARCUEIL (94) 88, avenue de la Convention	IDF - A	Ap	84	1	388 800	342 284		-46 306	8 216
CLAMART (92) 7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	Ap	80	1	318 327	322 856		4 628	7 788
ARGENTEUIL (95) 57, rue de Seine	IDF - A	Ap	118	2	388 164	326 850		-40 304	7 788
TOTAL			283	4	1 073 081	991 099	0	-81 982	23 721

La préservation des intérêts des associés a imposé de les mettre en vente en intégrant différentes contraintes, plutôt que de les garder en patrimoine pour un temps indéterminé générateur de frais de plus en plus importants à la charge de la SCPI.

Ainsi, une moins-value comptable avant rémunération du liquidateur, de 81 982 € a été constatée.

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 23 721 €.

Au 25 février 2026, le solde du compte de plus-values enregistrées, après rémunération du liquidateur, est de 494 804 € (19,98 € par part).

Le récapitulatif des ventes

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, ATOUT PIERRE HABITATION 2 :

- a vendu 94 logements (14 maisons et 80 appartements) pour un montant de 23 446 258 €, supérieur de 5% au prix de revient,
- compte tenu des honoraires de commercialisation parfois supportés par la SCPI (31 894 €), une plus-value comptable globale, avant rémunération du liquidateur, de 1 052 369 € (42,49 € par part) a été constatée, soit + 4,7% par rapport au prix de revient,
- compte tenu des différents abattements n'a payé aucun impôt sur plus-values au Trésor Public.

Conformément aux dispositions statutaires en matière de rémunération du Liquidateur, celui-ci a perçu sur la cession de l'intégralité du patrimoine une commission globale de 551 394 €, soit 2,4% TTC du prix de vente des immeubles.

Par ailleurs, le droit de partage ayant vocation à s'appliquer dans le cadre de la liquidation d'ATOUT PIERRE HABITATION 2, un montant de 12 951,61€ (0,52 € par part) sera déduit à ce titre des sommes à reverser aux associés. Ce droit de 2,5% est calculé sur l'ensemble des acomptes sur liquidation versés depuis la date de dissolution, augmenté du boni de liquidation à la date de clôture (actif net) et diminué du montant du capital social. Il sera payé à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur le solde de la liquidation.

Adresse	Localisation et Zonage Robien	Type	Surface m ² habitables	Nombre logements	Prix d'achat HD à la livraison	Prix de vente acté	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
LILLE (50) 10, rue Saint-Luc - 140, rue Saint-Druon	PR- B1	Ap	883	13	2 776 120	2 481 480		-293 649	68 700	-10,58%	-3,59%
VILLEURBANNE (08) 136, route de Genes	PR- B1	Ap	861	13	2 021 044	3 103 001		241 658	71 100	8,27%	9,37%
MARSEILLE (13) 223, avenue des Caillols	PR- B1	Ap	871	13	3 140 000	3 245 450		96 991	77 540	3,36%	-33,71%
ARCUEIL (94) 88, avenue de la Convention	IDF- A	Ap	883	8	2 000 000	3 010 725		119 725	80 403	4,13%	5,05%
CLAMART (92) 7 bis, rue de Bretagne	IDF- A	Ap	718	10	2 002 302	3 250 000		344 562	70 112	12,31%	-6,88%
VILLEURBANNE (08) 21, boulevard Honoré de Balzac	PR- B1	Ap	778	10	2 204 853	2 527 307		221 751	80 000	10,13%	9,78%
FLOIRAC (33) 1/23, allée des Grives	PR- B1	M	1 124	14	2 051 130	3 131 472		267 602	74 000	9,83%	2,50%
ARGENTEUIL (95) 5/7, rue de Seine	IDF- A	Ap	508	7	1 030 327	1 502 530		-37 798	38 120	-2,32%	-12,29%
TORCY (77) 1/3, allée Gaston Deferre	IDF- A	Ap	314	5	833 420	1 024 047		91 527	24 434	9,81%	0,48%
TOTAL			6 849	94	22 349 264	23 446 258	0	1 052 369	551 394	5%	-6%

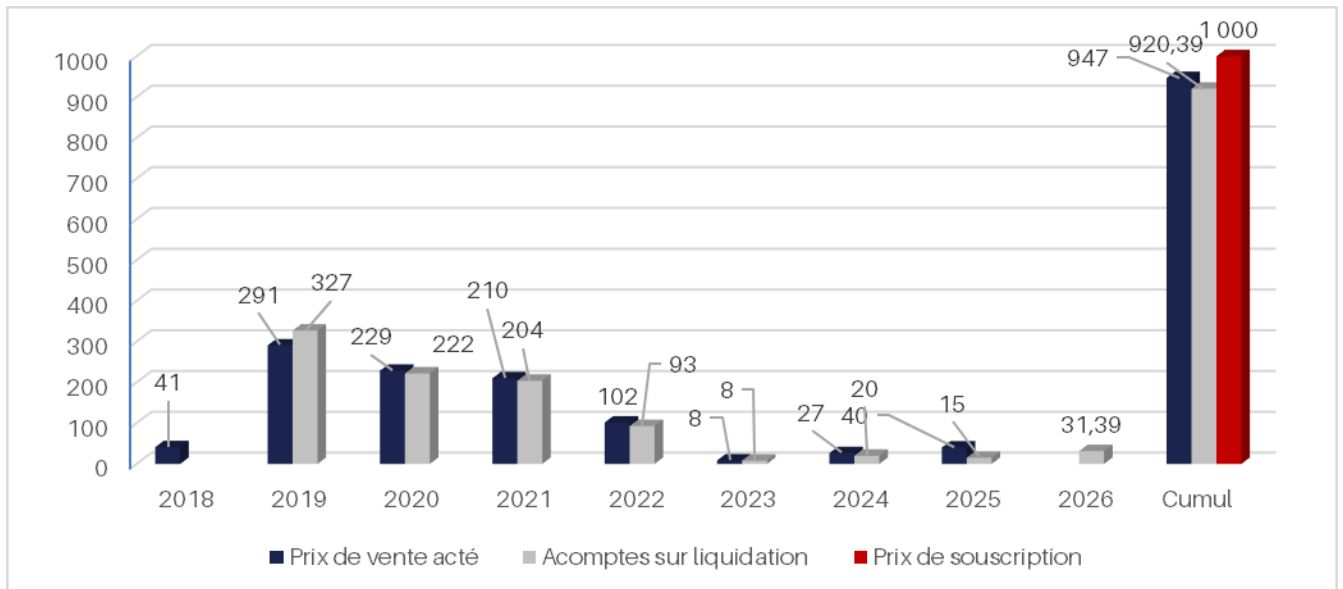
(1) Dans certains cas, les honoraires de commercialisation peuvent venir en déduction du prix de vente acté.

Les remboursements aux associés

Depuis le début de la mise en vente du patrimoine, 889,00 € par part ont été remboursés aux associés.

Ce montant, ajouté au boni de liquidation de 31,39 € soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale, portera le total remboursé par part à 920,39 €, inférieur de 7,8% au prix de souscription d'origine (1 000 €).

Ce montant de 920,39 € n'intègre toutefois pas l'avantage fiscal du dispositif fiscal « Robien recentré » (475 € de déduction fiscale par part ATOUT PIERRE HABITATION 2), difficile à quantifier car dépendant de la situation fiscale personnelle de chaque associé.



La gestion immobilière

Les opérations de clôture, notamment d'assainissement des comptes locataires et des comptes de charges, ont été réalisés au cours de l'année 2025 :

- toutes les charges récupérables ou non récupérables dues par la SCPI au titre de la gestion immobilière du patrimoine ont été honorées,
- tous les comptes locataires ont été analysés et vérifiés.

Les sommes non recouvrées auprès des locataires, présentant de très faibles perspectives de recouvrement, ont été provisionnées intégralement, au fur et à mesure, dans les comptes de la SCPI.

Compte tenu de la reprise sur provisions de 2 489 €, l'impact des pertes pour créances douteuses ou irrécouvrables fait ressortir un gain net de 2 267 €.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

L'exploitation sur la période du 1^{er} janvier 2025 au 25 février 2026, après les opérations de liquidation, se traduit par un résultat déficitaire de -14 115 € (- 0,57 € par part).

Après addition du report à nouveau négatif de - 102 147 € constaté à la fin de l'exercice 2025, le montant imputable sur le boni de liquidation distribuable aux associés s'établit à - 116 263 €, soit - 4,69 € par part.

PERFORMANCE DU PLACEMENT – TAUX DE RENDEMENT INTERNE

La vente des 94 logements du patrimoine de la société s'est déroulée sur un peu plus de sept années, du 4^{ème} trimestre 2018 au 1^{er} trimestre 2026, avec 2 années sous influence « Covid » plus ou moins marquée.

Au total, le capital investi par les associés leur aura été restitué selon le calendrier suivant :

- Remboursement du 18 avril 2019 : 2 972 280 €, soit 120 € pour une part
- Remboursement du 17 juillet 2019 : 1 882 444 €, soit 76 € pour une part
- Remboursement du 17 octobre 2019 : 1 436 602 €, soit 58 € pour une part
- Remboursement du 22 janvier 2020 : 1 808 137 €, soit 73 € pour une part
- Remboursement du 5 mai 2020 : 817 377 €, soit 33 € pour une part
- Remboursement du 28 juillet 2020 : 1 832 906 €, soit 74 € pour une part
- Remboursement du 23 octobre 2020 : 1 411 833 €, soit 57 € pour une part
- Remboursement du 21 janvier 2021 : 1 436 602 €, soit 58 € pour une part
- Remboursement du 23 avril 2021 : 1 188 912 €, soit 48 € pour une part
- Remboursement du 20 juillet 2021 : 1 560 447 €, soit 63 € pour une part
- Remboursement du 21 octobre 2021 : 842 146 €, soit 34 € pour une part
- Remboursement du 21 janvier 2022 : 1 461 371 €, soit 59 € pour une part
- Remboursement du 22 avril 2022 : 767 839 €, soit 31 € pour une part
- Remboursement du 25 juillet 2022 : 1 114 605 €, soit 45 € pour une part
- Remboursement du 21 octobre 2022 : 421 073 €, soit 17 € pour une part
- Remboursement du 20 juillet 2023 : 148 614 €, soit 6 € pour une part
- Remboursement du 26 janvier 2024 : 49 538 €, soit 2 € pour une part
- Remboursement du 21 janvier 2025 : 495 380 €, soit 20 € pour une part
- Remboursement du 18 avril 2025 : 371 535 €, soit 15 € pour une part
- Boni de liquidation : 777 572 €, soit 31,39 € pour une part

Le remboursement net cumulé s'élève à 920,39 € par part, inférieur de 7,8% au montant souscrit initialement (1 000 €), mais supérieur de 1,8% à ce qui a été investi dans l'immobilier (montant souscrit – commission de souscription de 95,68 € par part, soit 904,32 €).

Le capital d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 a été ouvert à la souscription entre septembre 2006 et juillet 2007.

Pour une souscription à l'origine, un associé a perçu des dividendes trimestriels pour un montant total de 259,00 € par part.

Le Taux de Rendement Interne (TRI) est le taux qui égalise la somme des flux de dépense (souscription initiale) et des flux de recettes (économie d'impôt potentielle, dividendes, remboursements de capital et boni de liquidation) en tenant compte des dates auxquelles ces divers flux sont intervenus.

Dans les cas d'un associé entré par le marché primaire au prix de souscription de 1 000 € :

- en septembre 2006, le TRI peut être estimé avant impôt entre 1,7% et 2,9%, en fonction de sa tranche d'imposition,
- en juillet 2007, le TRI peut être estimé avant impôt entre 1,8% et 3,2%, en fonction de sa tranche d'imposition.

Par comparaison, sur la période décembre 2009 / décembre 2024, le TRI du livret A (net d'impôt) s'est établi à 1,4%, celui de l'Assurance-vie (avant impôt) à 2,4%, celui des fonds monétaires à 0,25% (avant impôt).

COMPTES DE CLÔTURE DE LIQUIDATION

L'ÉTAT DU PATRIMOINE

ETAT DU PATRIMOINE	Liquidation		EXERCICE 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées (1)	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées (1) 31/12/2024
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	0	0	1 073 081	1 083 000
TOTAL I (Placements Immobiliers)	0	0	1 073 081	1 083 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
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...)	0	0	165	165
Créances				
Locataires et comptes rattachés	0	0	14 350	14 350
Autres créances	15 790	15 790	279 482	279 482
Provisions pour dépréciation des créances	0	0	-5 746	-5 746
Valeurs de placement et disponibilités				
Autres disponibilités	1 364 751	1 364 751	1 122 711	1 122 711
TOTAL III	1 380 541	1 380 541	1 410 962	1 410 962
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Dettes				
Dettes financières	0	0	-850	-850
Dettes d'exploitation	-590 017	-590 017	-1 201 295	-1 201 295
TOTAL IV	-590 017	-590 017	-1 202 145	-1 202 145
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
TOTAL V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	790 524	790 524	1 281 898	1 291 817
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (2)				1 291 817

(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

Capitaux propres comptables	Situation	Autres	Liquidation
Evolution au cours de l'exercice	de clôture 2024	mouvements	
Capital			
Capital souscrit	22 292 100	0	22 292 100
Primes d'émission et de fusion			
Primes d'émission et/ou de fusion	2 476 900	0	2 476 900
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-2 337 377	0	-2 337 377
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	600 528	-105 724	494 804
Report à nouveau	-140 067	37 920	-102 147
Résultat en instance d'affectation	0	4 793	4 793
Résultat de l'exercice	37 920	-56 828	-18 908
Acomptes sur distribution	-21 648 106	-371 535	-22 019 641
TOTAL GENERAL	1 281 898	-491 375	790 524

LE COMPTE DE RÉSULTAT

COMPTE DE RESULTAT	LIQUIDATION	EXERCICE 2024
		31/12/2024
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	1 024	11 399
Charges facturées	76	-1 568
Produits annexes	42 210	84 352
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	335
TOTAL I : Produits immobiliers	43 311	94 518
CHARGES IMMOBILIERES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-76	1 568
Charges d'entretien du patrimoine locatif	0	-3 647
Autres charges immobilières	-52 883	-36 083
TOTAL II : Charges immobilières	-52 959	-38 162
Résultat de l'activité Immobilière A = (I-II)	-9 648	56 356
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Transferts de charges d'exploitation	0	15 698
TOTAL I : Produits d'exploitation	0	15 698
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	-110	-21 058
Charges d'exploitation de la société	-9 250	-29 545
Diverses charges d'exploitation	-820	-5 732
TOTAL II : Charges d'exploitation	-10 181	-56 335
Résultat d'exploitation autre que l'activité Immobilière B = (I-II)	-10 181	-40 637
PRODUITS FINANCIERS		
Autres produits financiers	920	22 201
TOTAL I : Produits financiers	920	22 201
CHARGES FINANCIERES		
TOTAL II : Charges financières	0	0
Résultat financier C = (I-II)	920	22 201
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
TOTAL I : Produits exceptionnels	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	0
Résultat net (A+B+C+D)	-18 908	37 920

LE BONI DE LIQUIDATION

	Résultat de la liquidation	
	Montant en €	Par part
ACTIF NET	22 810 165 €	920,92 €
- Acomptes sur liquidation	- 22 019 641 €	- 889,00 €
- Droit de partage	- 12 952 €	- 0,52 €
BONI DE LIQUIDATION	777 572 €	31,39 €

L'ANNEXE

Base de préparation des comptes sociaux PCG art. 121-1 à 121-5 et 831-1

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 25/2/2026, sont établis conformément au règlement ANC n° 2022-06 et aux principes généralement admis.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes sociaux ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

L'exercice a une durée de douze mois recouvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2025. Seules sont exprimées les informations significatives.

Changement de méthodes comptables PCG 122-1 à 122-2, 831-2 et 831-3

La Société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 pour appliquer le règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

Ce changement a été appliqué de manière prospective à compter du 1er janvier 2025 aux transactions survenues après la date de première application du 1er janvier 2025.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre du règlement ANC n°2022-06 au 1er janvier 2025 sont les suivants :

- Les comptes de transferts de charges sont supprimés, et sont remplacés par des comptes de charges créditeurs.
- Conformément à l'article 513-5 du Plan comptable général, la notion de résultat exceptionnel a été modifiée. Désormais, sont comptabilisés en résultat exceptionnel :

1. Les produits et les charges directement liés à un évènement majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés à l'évènement ainsi qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet évènement. Les éléments qui étaient précédemment classés en résultat exceptionnel mais qui se rattachaient à la gestion courante sont reclassés en résultat d'exploitation (impact résultat lié aux cessions d'actifs notamment).
2. Les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des normes comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel.
3. Les corrections d'erreurs, à l'exception de celles qui concernent des écritures initialement imputées directement sur les capitaux propres.

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres d'ouverture.

1 – INFORMATIONS SUR LES REGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition comprenant le prix d'achat et les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

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.

2 – INFORMATIONS DIVERSES

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.

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

Gestion locative : pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 12.00% toutes taxes comprises (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. En l'absence de couverture du bail par l'assurance « Garantie Loyers Impayés », la dépréciation est calculée de la manière suivante :

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

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer

AC = arriéré de charges

LES AUTRES INFORMATIONS

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 dit « Taxonomie »

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

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 prorogée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 juin 2025, 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 sur le dernier exercice de notre SCPI.

Depuis le début de l'exercice 2025, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société, la liquidation du patrimoine, ainsi que les comptes qui vous sont présentés. Le Conseil de surveillance s'est ainsi réuni en mars 2025, en novembre 2025 et le 6 mars 2026. Cette dernière réunion avait pour objet de préparer cette Assemblée Générale.

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

Les deux derniers logements de notre patrimoine ont été vendus en janvier 2026, dans un marché immobilier toujours convalescent.

Il faut noter qu'une moins-value globale de 81 k€ ont été constatées sur ces ventes. Ces logements ont en effet été vendus avec une décote par rapport au prix d'équilibre. Sauf à prendre le risque de laisser subsister notre SCPI pendant un certain nombre de mois difficile à déterminer pendant lesquelles les charges se seraient accumulées.

Depuis le début des opérations de cession du patrimoine, 94 logements ont été cédés pour une somme globale avoisinant 23,5 M€.

Ces cessions ont conduit :

- au versement de remboursements de capital pour un montant de 889,00 € par part,
- à un boni de liquidation de 31,39 € par part, soumis à l'approbation de la présente Assemblée Générale. Ce boni tient compte du résultat déficitaire net réalisé entre le 1^{er} janvier 2025 et le 25 février 2026 (- 0,57 € par part), qui intègre des régularisations consécutives aux redevances de charges et à la cession ou l'abandon de créances.

Soit au total 920,39 € par part, représentant 92% de notre souscription initiale (1 000 €) et supérieur de 2% à ce qui a été investi dans l'immobilier. Rappelons en effet que sur les 1 000 € versés à la souscription il faut enlever la commission de souscription à l'achat de parts de 95,68 €, essentiellement pour rémunérer le réseau distributeur, soit in fine un montant de 904,32 € pour acquérir des immeubles.

Ce montant de 920,39 € 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.

Compte tenu de ce résultat auquel il convient d'ajouter tous les dividendes perçus et l'avantage fiscal octroyé, le taux de rendement interne avant impôt sur le revenu des parts d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 est compris entre 1,7% et 3,2%, selon l'année d'achat des parts et le taux d'imposition personnel. Soit un taux de rendement supérieur à celui sans risque procuré sur des périodes similaires par le Livret A (1,4%), et, au maximum, de celui (plus risqué) de l'Assurance-vie (2,4%).

Le Conseil de Surveillance s'estime satisfait du rythme et de la manière dont a été réalisée la vente du patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION 2, perturbée par une à deux années « Covid » et des fortes tensions géopolitiques et économiques, qui permet de prononcer aujourd'hui la clôture de la liquidation, et remercie AEW pour la qualité de sa gestion au cours de la vie de la 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.

Pour permettre la finalisation de la liquidation de notre SCPI et le paiement du boni de liquidation, nous engageons les associés à approuver l'ensemble des résolutions ordinaires qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale.

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.

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.

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

Enfin, en cette dernière occasion de communiquer avec vous, tous les membres du Conseil de Surveillance remercient les associés d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 de la confiance qu'ils leur ont témoignée tout au long de leurs différents mandats.

Pour le Conseil de surveillance

Jean-Luc BRONSART
Président du Conseil de surveillance

RAPPORT D'EXAMEN LIMITÉ DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES DE LIQUIDATION

EXERCICE CLOS LE 25 FEVRIER 2026

Au liquidateur,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la SCPI Atout Pierre Habitation 2 et en réponse à votre demande dans le cadre de la liquidation de cette SCPI, nous avons effectué un examen limité des comptes de liquidation de celle-ci, relatifs à la période du 1er janvier au 25 février 2026 (ci-après "les Comptes"), tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces Comptes ont été établis sous la responsabilité du liquidateur. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les Comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard des règles et principes comptables français, le fait que les Comptes présentent sincèrement le patrimoine et la situation financière de l'entité au 25 février 2026, ainsi que le résultat de ses opérations pour la période écoulée.

Ce rapport est établi à votre attention dans le contexte décrit ci-avant et ne doit pas être utilisé, diffusé, ou cité à d'autres fins. Nous n'acceptons aucune responsabilité vis à vis de tout tiers auquel ce rapport serait diffusé ou parviendrait.

Ce rapport est régi par la loi française. Les juridictions françaises ont compétence exclusive pour connaître de tout litige, réclamation ou différend pouvant résulter de notre lettre de mission ou du présent rapport, ou de toute question s'y rapportant. Chaque partie renonce irrévocablement à ses droits de s'opposer à une action portée auprès de ces tribunaux, de prétendre que l'action a été intentée auprès d'un tribunal incompétent, ou que ces tribunaux n'ont pas compétence.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 5 mars 2026

Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Stanislas HEMERY

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 30 MARS 2026

ORDRE DU JOUR

1. Examen et approbation des comptes définitifs de liquidation du 25 février 2026 ;
2. Répartition du boni de liquidation ;
3. Consignation des sommes revenant aux parts sociales en déshérence ;
4. Clôture des opérations de liquidation ; quitus au liquidateur et décharge de son mandat ;
5. Pouvoirs pour les formalités légales.

LES RÉOLUTIONS

PREMIERE RESOLUTION

(examen et approbation des comptes définitifs de liquidation)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Liquidateur, du Commissaire aux comptes et du Conseil de surveillance sur l'ensemble des opérations de liquidation et sur les comptes définitifs qui en résultent, approuve les opérations de liquidation ainsi que les comptes définitifs de liquidation qui en résultent, faisant ressortir un solde positif de 777 571,91€.

DEUXIEME RESOLUTION

(répartition du boni de liquidation)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des comptes définitifs de liquidation, décide de répartir le boni de liquidation s'élevant à 777 571,91 € brut entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'entre eux, et qu'après remboursement du capital aux associés, l'assiette du droit de partage s'élèvera à un montant de 518 064,43 €.

Le droit de partage de 2,50%, s'élevant à 12 951,61 € sera prélevé sur ce montant brut préalablement à la distribution au profit des associés.

Cette distribution sera versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée, conformément à l'article 587 du Code civil.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Liquidateur pour procéder à la répartition telle que prévue entre les associés.

TROISIEME RESOLUTION

(consignation des sommes revenant aux parts sociales en déshérence)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Liquidateur et des comptes définitifs de liquidation, lesquels font apparaître un montant de 563 869,59 € au titre des sommes revenant aux parts sociales en déshérence, auxquelles s'ajoutent les sommes en déshérence liées à la distribution du boni de liquidation après déduction du droit de partage,

Prend acte que, conformément aux dispositions des articles L.214-24, XII et D.214-32-8-1 du Code monétaire et financier, Le liquidateur est tenu :

- de notifier l'existence des sommes en déshérence à l'Autorité des marchés financiers après avoir effectué les diligences nécessaires en vue d'identifier les porteurs de parts et leur verser les sommes qui leur reviennent ;
- et de procéder à la consignation desdites sommes auprès de la Caisse des dépôts et consignations à l'expiration d'un délai d'un an à compter de cette notification ;

Décide en conséquence que les sommes précitées seront à l'issue des diligences requises et dans le respect des délais réglementaires, consignées auprès de la Caisse des dépôts et consignations et donne tous pouvoirs au liquidateur à cet effet.

L'Assemblée Générale prend acte que les porteurs de parts non identifiés ou leurs ayants droit conservent la faculté de solliciter la restitution des sommes auprès de la Caisse des dépôts et consignations dans les conditions prévues par la réglementation.

QUATRIEME RESOLUTION

(clôture des opérations de liquidation, quitus au liquidateur et décharge de son mandat)

L'Assemblée Générale constate que les opérations de liquidation de la société sont terminées, prononce la clôture de ladite liquidation à compter de ce jour et donne au Liquidateur quitus de sa gestion et décharge de son mandat.

Elle constate, en conséquence, que la personnalité morale de la société qui avait subsisté pour les besoins de la liquidation cesse d'exister à compter de ce jour.

CINQUIEME RESOLUTION

(pouvoirs pour formalités)

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer toutes formalités requises par la loi et les règlements.





Société Civile de Placement Immobilier en cours de liquidation

au capital de 22 292 100 euros
491 472 007 RCS PARIS

Siège social :

43 avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

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



Société de gestion de portefeuille - Liquidateur

SAS au capital de 2 328 510 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 :

43, avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

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

Signatory of:

