



# RAPPORT ANNUEL

 **AEW** CILOGER

EXERCICE

**20**  
**17**

**ATOUT PIERRE  
HABITATION 2**

SCPI DE LOGEMENTS  
DE TYPE « ROBIEN RECENTRÉ »

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

---

Société par Actions Simplifiée au capital  
de 828 510 €

Siège social : 22, rue du Docteur  
Lancereaux - 75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043 en date  
du 10 juillet 2007

Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE  
dite « AIFM »

**Président :**

Monsieur Robert WILKINSON

**Directeurs Généraux Délégués :**

Madame Isabelle ROSSIGNOL

Monsieur Raphaël BRAULT

---

## SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2

---

**Conseil de surveillance**

---

**Président :**

Monsieur Jean-Luc BRONSART

**Vice-président :**

Monsieur Daniel DALLEST

**Membres du Conseil :**

Monsieur Patrick BETTIN

Monsieur Pierre CAP

Monsieur Patrick KONTZ

Monsieur Cyril SCIORTINO

Monsieur Henri TIESSEN

SCI Les Gémeaux

**COMMISSAIRES AUX COMPTEs**

---

**Titulaire :**

Price waterhouse Coopers Audit,  
*représenté par Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER*

**Suppléant :**

Madame Anik CHAUMARTIN

**EXPERT EXTERNE  
EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**

---

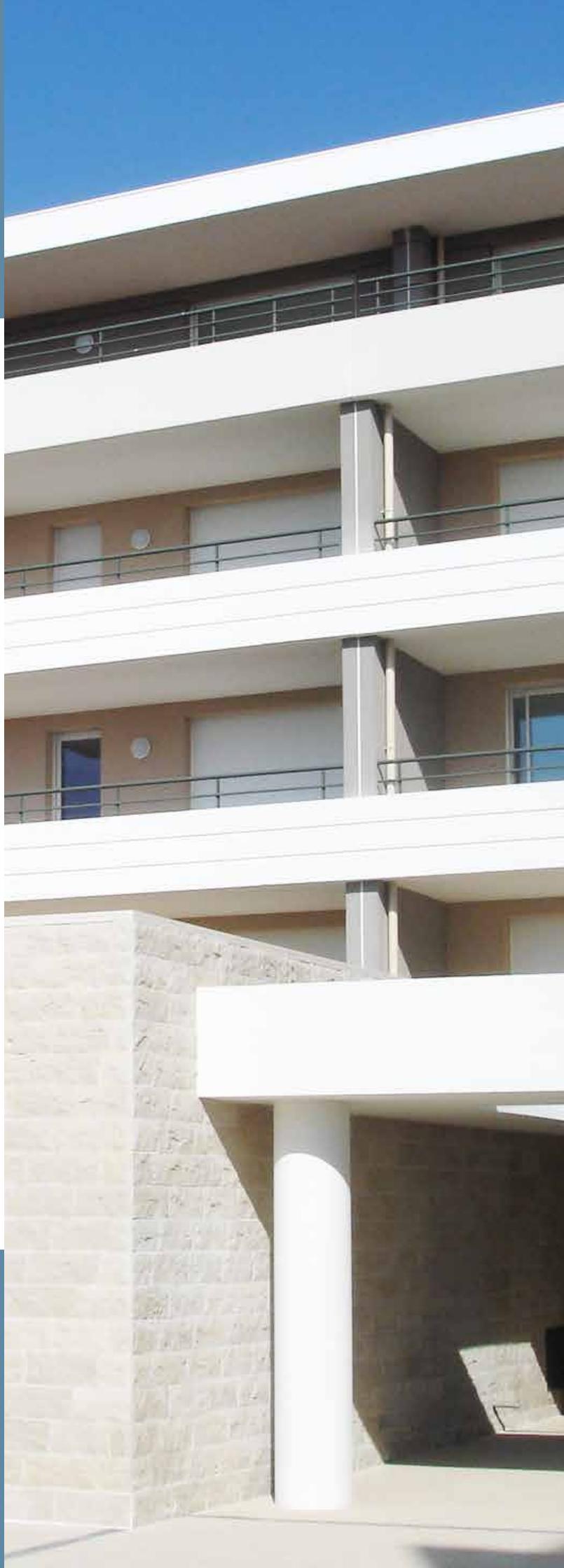
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

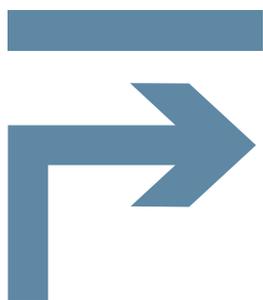
# SOMMAIRE

---

<b>ÉDITORIAL</b>	4
<b>RAPPORT DE GESTION</b>	
Chiffres clés au 31 décembre 2017	6
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	10
Le marché des parts	11
<b>COMPTES ANNUELS ET ANNEXE</b>	
Les comptes	13
L'annexe aux comptes annuels	16
<b>LES AUTRES INFORMATIONS</b>	
L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	20
Non application des dispositions issues de la transposition de la Directive AIFM	20
<b>ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ AEW Ciloger</b>	21
<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	22
<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	
Le rapport sur les comptes annuels	25
Le rapport spécial	27
<b>L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 7 JUIN 2018</b>	
Ordre du jour	26
Les résolutions	26

---





# 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 2017.**

• **L'année 2017 a établi un record en termes de volume de transactions sur le marché résidentiel** ancien avec un chiffre de 968 000 logements échangés (+16 % par rapport à 2016). Même si la demande de logements a été moins dynamique au second semestre, elle a été soutenue tout au long de l'année par des taux d'intérêts toujours très bas (1,5 % en moyenne en décembre 2017). Il faut par ailleurs noter en fin d'année 2017, la résurgence des prêts sur des longues durées (25 ans et plus) plutôt favorables aux primo-accédants.

Parallèlement, les prix ont augmenté dans la plupart des grandes villes, avec une hausse nationale moyenne de l'ordre de 4 % (+8,6 % pour Paris, + 5,9 % pour la région parisienne, +3,5 % pour la province). Toutefois, cette hausse aurait, selon certains commercialisateurs, perdu de sa vigueur au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre.

Concernant le marché résidentiel neuf, l'année 2017 fait état de 158 000 transactions en progression de près de 6 % en un an, avec également un marché qui semble un peu moins dynamique en fin d'année. Les prix continuent en moyenne d'augmenter, de 1,8 % sur un an pour une inflation estimée à 1 %.

Ces chiffres flatteurs, tant sur l'ancien que sur le neuf, ne doivent cependant pas occulter la réalité de marchés plus difficiles en régions, plus particulièrement où l'activité économique est atone, voire sur certains marchés franciliens.

Dans un contexte de stabilité des taux d'intérêt, l'année 2018 pourrait être celle d'un « atterrissage en douceur ». Le Crédit Foncier prévoit ainsi un recul de 7 % dans l'ancien, à 900 000 ventes, et de 8 % dans le neuf. Il est rappelé que dans une SCPI « fiscale » telle qu'ATOUT PIERRE HABITATION 2, l'investissement est effectué dans une optique de détention jusqu'au terme de la liquidation de son patrimoine, et doit donc de ce fait intégrer les cycles immobiliers sur un horizon de long terme.

• **Selon l'observatoire Clameur, l'activité du marché locatif privé a reculé tout au long de l'année 2017.** Le nombre des nouveaux baux signés

depuis janvier a diminué de 4,7 % en glissement annuel (-7,2 % depuis 2015).

Ainsi le taux de mobilité résidentielle, proche de 30 % en 2016, s'est contracté à 28,4 % en fin d'année 2017. Le marché ne s'est pas repris à la sortie de l'hiver et le rebond estival de la demande n'a pas eu lieu.

En outre, les loyers de marché ont diminué de 0,1 %, depuis le début de l'année 2017 alors que le rythme de l'inflation a nettement rebondi depuis un an. Hors inflation, les loyers de marché reculent de 1,2 % sur un an.

## Concernant ATOUT PIERRE HABITATION 2 :

• Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2017 font ressortir une valorisation de 22,61 M€, en légère diminution globale de 0,3 % par rapport à 2016. Depuis 2009, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, son estimation hors droits et en bloc est en progression de près de 7 %.

• Les démarches visant à vendre les logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans ont été initiées durant l'exercice. C'est en 2018 que les premiers logements qui composent le patrimoine de la SCPI deviendront cessibles, dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est à dire logement vacant par logement vacant. Si aucune cession d'un logement n'a été réalisée en 2017, 15 logements sont laissés volontairement vacants en prévision de leur vente.

• À la clôture de l'exercice, le taux d'occupation financier s'établit à 89,31 %, en diminution sensible par rapport au début de l'année (96,33 %) car impacté par les logements laissés volontairement vacants. Toutefois, calculé sur l'ensemble de l'année 2017, ce taux progresse notablement à 94,74 % contre 92,40 % en 2016.

• Le résultat de l'exercice s'établit à 567 405 €, soit 22,90 € par part, en hausse de 30 % par rapport à 2016. En conséquence, un revenu brut de 22,80 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2017 (contre 18,25 € en 2016). Le report à nouveau (réserves), légèrement renforcé, représente 0,7 mois de distribution courante.

• L'année 2016 était la dernière année pour laquelle il était possible de bénéficier d'un amortissement



fiscal lié à la souscription de parts d'ATOUT PIERRE HABITATION 2. Vous devez conserver vos parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit au moins jusqu'au 15 avril 2019, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

- Enfin, dans le cadre d'une Assemblée générale extraordinaire, il vous est proposé de décider la dissolution anticipée de votre société.

Le terme statutaire d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 est fixé au 13 août 2018.

Aussi, nous vous proposons, en accord avec votre Conseil de surveillance, de vous prononcer sur la mise en liquidation de votre SCPI, à la date de la présente Assemblée, et de fixer les modalités de cette liquidation.

Ainsi, conformément aux dispositions de l'article 30 des statuts, nous vous proposons de confier la liquidation d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 à sa Société de gestion AEW Ciloger et de lui attribuer les pouvoirs les plus étendus pour procéder aux opérations de liquidation et parvenir à la clôture de celle-ci.

À l'effet de mener à bien sa mission, il vous est demandé de bien vouloir octroyer à la Société AEW Ciloger les rémunérations suivantes qui trouveront à s'appliquer à compter de la présente Assemblée générale, et qui constituent une continuité des barèmes de frais de gestion et autres tels que déjà prévus dans les statuts.

La Société de gestion sera rémunérée moyennant une commission :

- de gestion, fixée à 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour son administration et la gestion de son patrimoine ;
- 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, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un

forfait de 80,00 € hors taxes, soit 95,68 € taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2006, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;

- si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra une commission de 4,50 % hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

D'ores et déjà prévue dans les statuts :

La Société de gestion est rémunérée de ses fonctions de liquidateur moyennant une commission sur la cession des actifs immobiliers égale à 2 % hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession d'actif immobilier constatée par acte authentique.

Par ailleurs, AEW Ciloger vous propose de maintenir votre Conseil de surveillance actuellement en fonction durant la période de liquidation. Il est donc proposé, de confirmer les mandats en cours des membres du Conseil de surveillance afin qu'ils puissent continuer leur mission de contrôle.

La modification en conséquence de l'article 18 des statuts relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance est donc soumise à votre approbation.

Si vous n'avez pas la possibilité d'assister aux assemblées, nous vous invitons à nous retourner le formulaire de vote par correspondance ou par procuration joint à votre convocation à l'Assemblée générale.

**Isabelle ROSSIGNOL**

**Directeur Général Délégué  
de AEW Ciloger**

## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

<b>DATE DE CRÉATION</b>	3 juillet 2006
<b>TERME STATUTAIRE</b>	13 août 2018
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	22 718 012 € (soit 917,20 € par part)
<b>REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART</b>	22,80 €
<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS</b>	580
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	24 769
<b>PATRIMOINE</b>	94 logements
<b>DATE DE LOCATION DU DERNIER APPARTEMENT</b>	15 avril 2010
<b>FIN DE L'ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PARTS</b>	15 avril 2019

GLOBAL	PAR PART
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	
22 457 276 €	906,67 €
<b>VALEUR VÉNALE / EXPERTISE</b>	
22 610 000 €	912,83 €
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	
22 718 012 €	917,20 €
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	
26 834 084 €	1 083,37 €

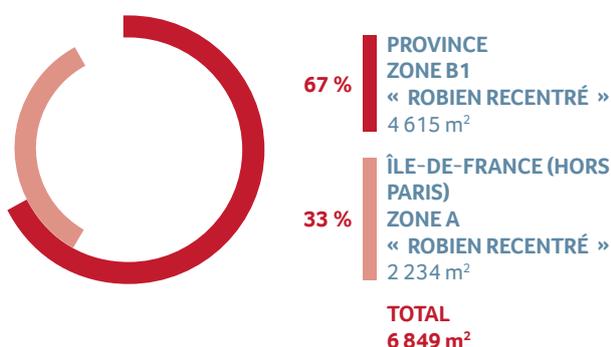
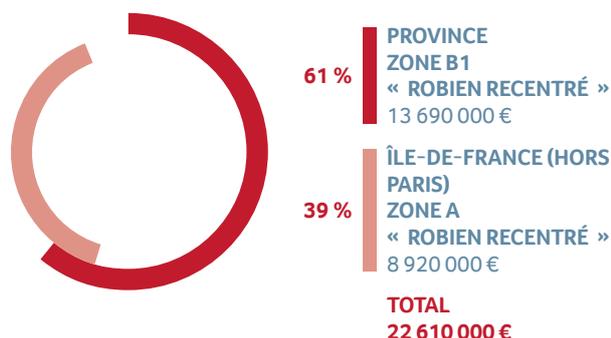
# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Le patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 est composé au 31 décembre 2017 de 80 appartements et 14 maisons, répartis en valeur vénale à 39 % en région parisienne (zone A Robien recentré) et 61 % en province (Zone B1 Robien recentré).

Il totalise 6 849 m<sup>2</sup>, localisés à 33 % en région parisienne et 67 % en province.

## EN % DE LA VALEUR VÉNALE



## L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2016	DURANT L'ANNÉE 2017	TOTAL AU 31/12/2017
<b>FONDS COLLECTÉS</b>	<b>24 769 000 €</b>	-	<b>24 769 000 €</b>
+ PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSION D'IMMEUBLES	-	-	-
+ DIVERS	-	-	-
- COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	- 2 289 048 €	-	- 2 289 048 €
- ACHAT D'IMMEUBLES	- 22 349 264 €	-	- 22 349 264 €
+ VENTE D'IMMEUBLES	-	-	-
- FRAIS D'ACQUISITION	- 48 328 €	-	- 48 328 €
- DIVERS ①	-	-	-
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>82 360 €</b>	-	<b>82 360 €</b>

① Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

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

## VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La Société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné pour quatre ans par l'Assemblée générale du 2 juin 2015, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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

- **LA VALEUR COMPTABLE** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

- **LA VALEUR DE RÉALISATION** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait ATOUT PIERRE HABITATION 2 de la vente de la totalité des actifs ;

- **LA VALEUR DE RECONSTITUTION** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

<b>COÛT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES</b>	<b>22 349 264 €</b>
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE</b>	<b>22 349 264 €</b>
<b>VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)</b>	<b>22 610 000 €</b>

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
<b>VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES</b>	22 349 264 €	-	-
<b>PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS</b>	-	-	-
<b>AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS</b>	108 012 €	108 012 €	108 012 €
<b>VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS</b>	-	22 610 000 €	-
<b>VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS</b>	-	-	24 150 000 €
<b>COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE</b>	-	-	2 576 072 €
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>22 457 276 €</b>	<b>22 718 012 €</b>	<b>26 834 084 €</b>
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	24 769	24 769	24 769
<b>TOTAL RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>906,67 €</b>	<b>917,20 €</b>	<b>1 083,37 €</b>

La valeur de reconstitution par part à 1 083,37 € est supérieure de 8,4 % au prix de souscription de l'augmentation de capital initiale qui était fixé à 1 000 €.

## ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2017	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2017	VARIATION EXPERTISE / PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2017	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2016	VARIATION HORS DROITS 2017/2016
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	8 366 140 €	8 920 000 €	6,62 %	9 520 000 €	8 920 000 €	0 %
PROVINCE	13 983 124 €	13 690 000 €	-2,10 %	14 630 000 €	13 750 000 €	-0,44 %
<b>TOTAUX</b>	<b>22 349 264 €</b>	<b>22 610 000 €</b>	<b>1,17 %</b>	<b>24 150 000 €</b>	<b>22 670 000 €</b>	<b>-0,26 %</b>

Au 31 décembre 2017, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 1,2 % et 8,1 % à leur prix de revient.

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2017 font ressortir une valorisation de 22 610 000 €, en légère diminution globale de 0,26 % par rapport à 2016, imputable en majeure partie au site de Marseille. En excluant ce dernier, le patrimoine est en augmentation globale de 0,3 %.

Depuis la fin de l'année 2009, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, la progression de la valorisation hors droits est proche de 7 %.

## LA GESTION IMMOBILIÈRE

**ATOUT PIERRE HABITATION 2 a initié en 2017 les démarches visant à vendre les logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans. C'est en 2018 que les premiers logements qui composent le patrimoine de la SCPI deviendront cessibles, dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est à dire logement vacant par logement vacant. 16 logements sont vacants en fin d'année, dont 15 sont laissés volontairement libres en prévision de leur vente.**

Le dernier logement à faire l'objet d'un premier bail a été loué en avril 2010. Les logements qui composent le patrimoine seront mis en vente graduellement au fur et à mesure de l'expiration du délai d'engagement de location de neuf ans applicable, soit à compter du second trimestre 2018.

- Selon l'observatoire Clameur, l'activité du marché locatif privé a reculé tout au long de l'année 2017. Le nombre des nouveaux baux signés depuis janvier a diminué de 4,7 % en glissement annuel (-7,2 % depuis 2015).

Ainsi le taux de mobilité résidentielle, proche de 30 % en 2016, s'est contracté à 28,4 % en fin d'année 2017. Le marché ne s'est pas repris à la sortie de l'hiver et le rebond estival de la demande n'a pas eu lieu.

En outre, les loyers de marché ont diminué de 0,1 %, depuis le début de l'année 2017 alors que le rythme de l'inflation a nettement rebondi depuis un an. Hors inflation, les loyers de marché reculent de 1,2 % sur un an. C'est la deuxième fois depuis 1998 que les loyers enregistrent une telle baisse.

Dans 75 % des 20 premières villes les loyers baissent ou augmentent moins vite que l'inflation depuis le début de l'année 2017.

De plus depuis 2013, dans 70 % des villes de plus de

148 000 habitants les loyers de marché ont baissé ou augmenté moins vite que l'inflation : alors que dans les autres villes, la hausse a été contenue, de moins de 1 % dans la plupart des cas.

- Au cours de l'exercice 2017, 24 appartements d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 (25 % des logements) ont été libérés, et 11 ont été reloués. Au total, au 31 décembre 2017, 16 logements sont à relouer, contre 3 en début d'année.

Durant l'exercice, ATOUT PIERRE HABITATION 2 a initié les démarches visant à vendre les logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans. Des prestataires ont d'ores et déjà été mandatés par AEW Ciloger, dans le cadre d'une stratégie initiale de vente du patrimoine « au fil de l'eau » (vente des logements vacants).

Ainsi, sous réserve de leur libération, 82 logements pourraient être vendus en 2018 et 12 en 2019. AEW Ciloger a validé les grilles de vente des logements cessibles. Elles pourront faire l'objet d'un réajustement au moment de la mise en vente pour tenir compte de l'évolution du marché.

Les produits des ventes réalisées seront progressivement reversés aux associés en fonction des contraintes fiscales, c'est-à-dire en théorie pas avant la fin de l'engagement de conservation des parts fixé au 15 avril 2019.

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

Elle impactera toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, au 31 décembre 2017, sur les 16 logements vacants que compte la SCPI (17 % du nombre de logements), 15 sont concernés par cette stratégie. Ils sont localisés sur les sites de Lille, Villeurbanne, Marseille, Clamart, Floirac et Torcy.

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 d'immeubles.

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

Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation financier s'établit à 89,31 %, en diminution sensible par rapport au début de l'année (96,33 %) car impacté par les logements laissés volontairement vacants.

Pour la même raison, le taux d'occupation physique passe de 96,81 % à 82,88 % entre le début et la fin de l'exercice.

Toutefois, le taux d'occupation financier calculé sur l'ensemble de l'année 2017 progresse à 94,74 % contre 92,40 % en 2016.

De fait, les loyers facturés sur l'exercice 2017 s'établissent à 972 109 € en hausse sensible de 4,4 % par rapport à l'exercice précédent. Ils sont supérieurs de près de 5 % à la moyenne des loyers facturés sur 5 ans (2013 à 2017).

## ÉVOLUTION DES LOYERS



Afin de s'adapter au plus près aux réalités des différents marchés locatifs, les recherches de locataires sont effectuées par des agents immobiliers locaux. En revanche, la sélection, le contrôle et la validation des dossiers locataires sont assurés par AEW Ciloger.

En application du Code général des impôts, un dégrèvement de taxes foncières peut être sollicité pour des logements vacants qui respectent certaines conditions ; notamment que la vacance soit indépendante de la volonté du propriétaire et qu'elle ait une durée minimale de trois mois.

Un dégrèvement de 2 596 € a été obtenu sur les taxes foncières 2014 à 2016 de l'immeuble d'Arcueil, consécutif à la vacance prolongée des deux logements sinistrés. Une nouvelle campagne a été lancée fin décembre 2017 pour obtenir des dégrèvements sur 3 logements ayant fait l'objet sur l'exercice d'une vacance de plus de 3 mois.

D'une manière générale, l'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la relocation ou à la vente, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant global de 32 265 € (1,30 € par part), dont 9 789 € dans des lots privatifs (1 % des loyers facturés).

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2016 pour 44 333 €, augmente au 31 décembre 2017 en valeur nette de 32 129 € pour atteindre 76 462 €. Cette somme recouvre les impayés de 31 locataires (présents ou partis), dont 10 font l'objet de procédures judiciaires provisionnées à hauteur de 48 469 €.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, AEW Ciloger opte pour chaque nouveau dossier de locataire, sauf cas exceptionnels, au dispositif d'assurance « Garantie des

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

Au 31 décembre 2017, 35 baux en cours, représentant 36 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations versées s'élèvent à 12 942 €, soit 1,33 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts ou non par la GLI). Deux dossiers d'impayés, déclarés durant l'année pour un montant total de 6 300 €, seront pris en charge.

Sur les exercices 2015 à 2017, le montant des primes versées est de l'ordre de 35 K€, avec en contrepartie des indemnités perçues et une prise en charge de frais de procédure pour environ 6 K€.

Une déclaration en dommage-ouvrage concernant le programme d'Arcueil (94) a été effectuée en 2010, consécutivement à des décollements de parquets et des infiltrations en toiture touchant deux appartements qui sont la propriété d'ATOUT PIERRE HABITATION 2.

En août 2014 l'expert judiciaire a rendu son rapport, aux termes duquel il a déterminé les responsabilités des différentes parties prenantes à la construction de l'immeuble. ATOUT PIERRE HABITATION 2 a assigné en paiement les intervenants devant le tribunal.

L'audience de conclusion initialement prévue pour le premier trimestre 2017, a été reportée au premier trimestre 2018.

ATOUT PIERRE HABITATION 2 a fait réaliser des travaux en 2016 sur ces deux appartements, pour un montant total de 38 188 €, ce qui a permis de les relouer.

# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'établit à 567 405 €, soit 22,91 € par part, en hausse de 30 % par rapport à 2016. En conséquence, un revenu brut de 22,80 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2017. Le report à nouveau (réserves), légèrement renforcé, représente 0,7 mois de distribution courante.

Le résultat de l'exercice s'établit à 567 405 €, en forte augmentation de 30 % (+ 129 K€ en valeur absolue) par rapport à l'exercice précédent.

Il a été principalement impulsé par deux mouvements simultanés : la hausse des loyers facturés (+ 41 K€ en valeur absolue) consécutive à une meilleure occupation en moyenne, et ce malgré les logements laissés volontairement libres ; la diminution des charges d'entretien du patrimoine locatif (- 71 K€ en valeur absolue), l'exercice précédent ayant supporté une charge de 38 K€ pour les travaux de remise en état engagés sur le site d'Arcueil.

Les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie sont inexistant dans un contexte de taux de placements sécurisés très faibles voire négatifs. De fait, les produits financiers sont passés de 29 € en 2016 à 0 € en 2017. Le revenu courant mis en distribution au titre de chacun des trimestres de l'exercice est resté inchangé par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, à 4,20 € par part.

De plus, compte tenu du résultat de l'année, une distribution complémentaire de 6,00 € par part a été versée concomitamment au revenu du quatrième trimestre.

Au total, le revenu distribué en 2017, s'élève à 22,80 €. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 22,91 €. Le report à nouveau a donc été renforcé de 0,11 € par part.

Au 31 décembre 2017, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 25 653 €, soit 1,04 € par part. Il représente une réserve de 0,7 mois de distribution courante.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial est de 2,28 %.

Cette mesure de la performance, notable pour une SCPI de type fiscal, est donnée à titre indicatif, la nature fiscale d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 ne permettant pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles.

L'année 2016 était la dernière année pour laquelle il était possible de bénéficier d'un amortissement fiscal lié à la souscription de parts d'ATOUT PIERRE HABITATION 2.

## L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2013	2014	2015	2016	2017
PRIX ACQUÉREUR AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	-	632,70 €	641,00 €	666,00 €	701,00 €
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ❶	24,00 €	22,80 €	20,40 €	18,25 €	22,80 €
PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ❷	628,40 €	641,00 €	662,66 €	701,00 €	719,00 €
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ❸	3,82 %	3,56 %	3,08 %	2,60 %	3,17 %
TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ❹	2,40 %	2,28 %	2,04 %	1,83 %	2,28 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	3,55 €	2,29 €	1,49 €	0,93 €	1,04 €

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

❷ 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.

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

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

# LE MARCHÉ DES PARTS

## LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

	AU 31/12/2013	AU 31/12/2014	AU 31/12/2015	AU 31/12/2016	AU 31/12/2017
<b>OPÉRATIONS</b>	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée
<b>NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)</b>	24 769	24 769	24 769	24 769	24 769
<b>CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)</b>	22 292 100 €	22 292 100 €	22 292 100 €	22 292 100 €	22 292 100 €
<b>CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)</b>	24 769 000 €	24 769 000 €	24 769 000 €	24 769 000 €	24 769 000 €

Le capital a été ouvert durant le premier exercice, du 1<sup>er</sup> septembre 2006 au 31 juillet 2007.

## L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 3 juillet 2006 / Capital initial : 760 500 € / Nominal de la part : 900,00 €

	2013	2014	2015	2016	2017
<b>MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12</b>	22 292 100 €	22 292 100 €	22 292 100 €	22 292 100 €	22 292 100 €
<b>MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS</b>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>NOMBRE DE PARTS AU 31/12</b>	24 769	24 769	24 769	24 769	24 769
<b>NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12</b>	578	577	577	578	580
<b>RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL</b>	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ①</b>	632,70 €	641,00 €	666,66 €	701,00 €	719,00 €

① Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé a été ouvert en 2016 selon une fréquence trimestrielle. Seule la confrontation du mois de septembre a donné lieu à des transactions, au cours de laquelle 20 parts ont été échangées pour un montant total de 14 380 €.

Il est rappelé que les associés doivent conserver leurs parts pendant 9 ans à compter de la date de mise en location la plus tardive des logements acquis par la SCPI, soit jusqu'au 15 avril 2019, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

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

Dans une SCPI « fiscale », le marché secondaire reste très étroit, et le prix d'exécution ne reflète pas la valeur réelle du patrimoine. Il résulte plutôt de la confrontation

des offres de vendeurs pressés de récupérer leurs avoirs, et d'acheteurs qui prennent en compte l'absence de transmissibilité de l'avantage fiscal « Robien recentré » consenti au premier acquéreur.

Seule la confrontation du mois de septembre a donné lieu à des transactions : 20 parts ont été échangées pour un montant total de 14 380 €.

Le prix d'exécution fixé lors de cette confrontation s'établit à 651,27 € (soit un prix acheteur de 719,00 €), et enregistre une décote substantielle (-22 %) par rapport à la valeur de réalisation de la société.

Au 31 décembre 2017, aucune part n'est présente sur le carnet d'ordres en attente de vente.

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

## L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

	2013	2014	2015	2016	2017
<b>NOMBRE DE PARTS CÉDÉES</b>	120	16	30	15	20
<b>% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1<sup>ER</sup> JANVIER</b>	0,48 %	0,06 %	0,12 %	0,06 %	0,08 %
<b>DEMANDE DE CESSIONS EN SUSPENS ①</b>	31	15	15	0	0
<b>RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS EN HT</b>	3 247 €	610 €	902 €	1 693 €	1 018 €

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



# LES COMPTES

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2017

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2017		EXERCICE 2016	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2017	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2017	VALEURS BILAN- TIELLES 31/12/2016	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2016
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	22 349 264 €	22 610 000 €	22 349 264 €	22 670 000 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>22 349 264 €</b>	<b>22 610 000 €</b>	<b>22 349 264 €</b>	<b>22 670 000 €</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
ACTIFS IMMOBILISÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
ASSOCIÉS CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	18 328 €	18 328 €	12 696 €	12 696 €
DÉPRÉCIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>CRÉANCES</b>				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	98 978 €	98 978 €	61 761 €	61 761 €
AUTRES CRÉANCES	1 175 258 €	1 175 258 €	829 075 €	829 075 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-76 462 €	-76 462 €	-44 333 €	-44 333 €
<b>VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS</b>				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	425 086 €	425 086 €	346 465 €	346 465 €
<b>TOTAL III</b>	<b>1 641 187 €</b>	<b>1 641 187 €</b>	<b>1 205 664 €</b>	<b>1 205 664 €</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>DETTES</b>				
DETTES FINANCIÈRES	-76 961 €	-76 961 €	-84 478 €	-84 478 €
DETTES D'EXPLOITATION	-1 456 214 €	-1 456 214 €	-1 015 846 €	-1 015 846 €
DETTES DIVERSES	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL IV</b>	<b>-1 533 175 €</b>	<b>-1 533 175 €</b>	<b>-1 100 324 €</b>	<b>-1 100 324 €</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES COMPTES DE RÉGULARISATION (FRAIS D'ÉMISSION D'EMPRUNTS)	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>TOTAL V</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>22 457 276 €</b>		<b>22 454 605 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ①</b>		<b>22 718 012 €</b>		<b>22 775 340 €</b>

① Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 109 de la partie législative du code monétaire et financier.

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

## LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2016	AFFECTATION RÉSULTAT 2016	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2017
<b>CAPITAL</b>				
CAPITAL SOUSCRIT	22 292 100 €		0 €	22 292 100 €
CAPITAL EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
<b>PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION</b>				
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 €
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>				
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	0 €			0 €
ÉCART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIF	0 €			0 €
<b>FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE</b>	0 €			0 €
<b>PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS</b>	0 €		0 €	0 €
<b>RÉSERVES</b>	0 €			0 €
<b>REPORT À NOUVEAU</b>	36 908 €	-13 927 €		22 981 €
<b>RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION</b>	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	438 107 €	-438 107 €	567 405 €	567 405 €
<b>ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ①</b>	-452 034 €	452 034 €	-564 733 €	-564 733 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>22 454 605 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2 672 €</b>	<b>22 457 276 €</b>

① Y compris l'acompte versé en janvier 2018.

→ 14

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
	31/12/2017	31/12/2016
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
LOYERS	972 109 €	930 881 €
CHARGES FACTURÉES	131 981 €	125 328 €
PRODUIT DES PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES	0 €	0 €
PRODUITS ANNEXES	403 €	10 580 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	4 685 €	10 326 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	0 €	0 €
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>1 109 178 €</b>	<b>1 077 115 €</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2017 (SUITE)

	EXERCICE 2017	EXERCICE 2016
COMPTE DE RÉSULTAT	31/12/2017	31/12/2016
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	-131 981 €	-125 328 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-32 265 €	-103 630 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-180 599 €	-253 649 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-36 814 €	-8 148 €
DÉPRÉCIATIONS DES TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS		
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-381 659 €</b>	<b>-490 755 €</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>727 519 €</b>	<b>586 360 €</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
REPRISE D'AMORTISSEMENT D'EXPLOITATION		
REPRISE DE PROVISION D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION		
REPRISES DE PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-126 945 €	-127 391 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-27 169 €	-15 890 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-6 000 €	-5 000 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-160 114 €</b>	<b>-148 281 €</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-160 114 €</b>	<b>-148 281 €</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
DIVIDENDES DES PARTICIPATIONS NON CONTRÔLÉES		
PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	29 €
REPRISES DE PROVISIONS SUR CHARGES FINANCIÈRES		
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>0 €</b>	<b>29 €</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	0 €	0 €
CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
DÉPRÉCIATIONS	0 €	0 €
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>0 €</b>	<b>29 €</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISIONS EXCEPTIONNELLES		
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>567 405 €</b>	<b>438 107 €</b>

# 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.

## CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, en application de ces règlements, les SCPI doivent intégrer les éléments suivants :

En remplacement de la Provision pour Grosses Réparations (PGR), la Provision pour Gros Entretien (PGE), déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

**Seul le passage de la PGR à la PGE aura un impact chiffré dans les comptes annuels, dont l'effet sera comptabilisé à l'ouverture de l'exercice en RAN.**

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années et rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

La nouvelle méthode est calculée de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée et l'impact du changement de méthode à l'ouverture a été comptabilisé en « report à nouveau » à l'ouverture de l'exercice.

- La détermination du coût d'acquisition comprend désormais outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :

- les droits de mutation.
- les honoraires ou commissions.
- les frais d'actes liés à l'acquisition.
- les coûts d'emprunts exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.

Pour rappel, la TVA fait déjà partie des éléments du coût d'acquisition pour les immeubles d'habitation.

La présentation des tableaux pour l'exercice 2016 a été modifiée et suit les nouvelles normes applicables pour une meilleure comparaison des exercices.

## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition + Frais et accessoires. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement CRC n° 2004-06, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

## MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

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

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

### L'ÉVALUATION DE L'EXPERT REPOSE SUR L'UTILISATION DE DEUX MÉTHODES :

**MÉTHODE PAR COMPARAISON DIRECTE :** cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.

**MÉTHODE PAR CAPITALISATION DES REVENUS :** cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

La valeur vénale estimée figure par immeuble dans le tableau « Inventaire détaillé du patrimoine immobilier » de cette annexe et s'entend hors droits et hors frais.

## 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.

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

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

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

*DP = dotation à la provision / AL = arriéré de loyer / AC = arriéré de charges*

**PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES** : les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

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

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

**FRAIS DE DÉPLACEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE** : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 3 880 € sur l'exercice.

## IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2017

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	A	B	D	E
RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS +	DIMINUTIONS -	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
CONSTRUCTIONS	22 349 264 €	-	-	22 349 264 €
RÉNOVATIONS, RÉFECTIONS, TRAVAUX IMMOBILIERS	-	-	-	-
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	-	-	-	-
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS EN COURS	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>22 349 264 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22 349 264 €</b>

## ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

RUBRIQUES	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS +	DIMINUTIONS -	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				0 €
FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL	0 €	0 €	0 €	0 €
DROITS D'OCCUPATION	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	12 696 €	5 631 €		18 328 €
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS	12 696 €	5 631 €	0 €	18 328 €
<b>TOTAL</b>	<b>12 696 €</b>	<b>5 631 €</b>	<b>0 €</b>	<b>18 328 €</b>

## LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2017

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 à terme.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE SCCELLIER ①	TYPE ②	SURFACES EN M²	NB DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2017	PRIX DE REVIENT 2016
LILLE (59) 10, rue Saint-Luc 140, rue Saint-Druon	PR - B1	Ap	893	13	19/07/07	09/10/09	2 731 000 €	44 129 €	2 775 129 €	2 775 129 €
VILLEURBANNE (69) 135, route de Genas	PR - B1	Ap	951	13	17/12/07	02/07/09	2 862 000 €	31 657 €	2 893 657 €	2 893 657 €
MARSEILLE (13) 223, avenue des Caillols	PR - B1	Ap	871	13	06/06/08	27/02/09	3 140 060 €		3 140 060 €	3 140 060 €
ARCUEIL (94) 88, avenue de la Convention	IDF - A	Ap	693	9	17/07/08	10/06/09	2 900 000 €		2 900 000 €	2 900 000 €
CLAMART (92) 7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	Ap	719	10	30/10/08	02/06/09	2 902 392 €		2 902 392 €	2 902 392 €
VILLEURBANNE (69) 21, boulevard Honoré de Balzac	PR - B1	Ap	776	10	25/11/08	28/05/09	2 323 140 €		2 323 140 €	2 323 140 €
FLOIRAC (33) 1/23, allée des Grives	PR - B1	M	1 124	14	10/12/08	30/06/09	2 850 000 €	1 139 €	2 851 139 €	2 851 139 €
ARGENTEUIL (95) 5/7, rue de Seine	IDF - A	Ap	508	7	15/12/08	24/02/09	1 626 979 €	3 349 €	1 630 328 €	1 630 328 €
TORCY (77) 1/3, allée Gaston Deferre	IDF - A	Ap	314	5	22/12/08	05/06/09	933 420 €		933 420 €	933 420 €
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS</b>			<b>6 849</b>	<b>94</b>			<b>22 268 991 €</b>	<b>80 273 €</b>	<b>22 349 264 €</b>	<b>22 349 264 €</b>

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

## ÉTAT DES CRÉANCES ET DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2017

CRÉANCES	31/12/2017	31/12/2016	DETTES	31/12/2017	31/12/2016
CRÉANCES LOCATAIRES	98 978 €	61 761 €	EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €	INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €	DÉPÔTS REÇUS	76 961 €	84 478 €
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	98 978 €	61 761 €	DETTES FINANCIÈRES	76 961 €	84 478 €
CRÉANCES FISCALES	0 €	0 €	LOCATAIRES CRÉDITEURS	32 109 €	37 497 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	0 €	0 €	PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
SYNDICS	1 123 376 €	778 536 €	GÉRANTS	0 €	0 €
AUTRES DÉBITEURS	51 882 €	50 539 €	FOURNISSEURS	717 555 €	541 642 €
AUTRES CRÉANCES	1 175 258 €	829 075 €	DETTES FISCALES	0 €	0 €
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-76 462 €	-44 333 €	AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	430 487 €	285 003 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-76 462 €	-44 333 €	ASSOCIÉS	276 064 €	151 703 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 197 773 €</b>	<b>846 502 €</b>	DETTES D'EXPLOITATION	<b>1 456 214 €</b>	<b>1 015 846 €</b>
			<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 533 175 €</b>	<b>1 100 324 €</b>

## ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2017

PROVISIONS	AU 31/12/2016	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2017
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
GROSSES RÉPARATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	44 333 €	36 814 €	3 478 €	1 207 €	76 462 €
<b>TOTAL</b>	<b>44 333 €</b>	<b>36 814 €</b>	<b>3 478 €</b>	<b>1 207 €</b>	<b>76 462 €</b>

	2017	2016
<b>VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RECUPÉRABLES</b>		
IMPÔTS & TAXES NON RECUPÉRABLES	99 690 €	109 937 €
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION ❶	-	19 027 €
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	8 033 €	11 231 €
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	32 265 €	103 630 €
CHARGES NON RECUPÉRABLES	71 670 €	113 424 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRECOUVRABLES	1 207 €	30 €
DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	36 814 €	8 148 €
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>249 678 €</b>	<b>365 427 €</b>
<b>VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPERABLES</b>		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	20 749 €	20 423 €
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	110 885 €	103 794 €
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	347 €	1 110 €
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>131 981 €</b>	<b>125 328 €</b>
<b>VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ</b>		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTES	11 028 €	10 782 €
HONORAIRES EXPERTS IMMOBILIERS	4 007 €	-993 €
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	0 €	0 €
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION		
COTISATIONS	-1 043 €	1 500 €
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	0 €	0 €
FRAIS DE CESSION DES IMMEUBLES	0 €	0 €
AUTRES FRAIS	13 177 €	4 601 €
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE	-	-
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>27 169 €</b>	<b>15 890 €</b>
<b>VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
RÉMUNÉRATION DES CONSEILS	6 000 €	5 000 €
CHARGES DIVERSES	-	0 €
<b>TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>6 000 €</b>	<b>5 000 €</b>
<b>VENTILATION DES COMMISSIONS</b>		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	126 945 €	127 391 €
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	-	-
<b>TOTAL DES COMMISSIONS</b>	<b>126 945 €</b>	<b>127 391 €</b>

❶ Le solde de produits de redevances inscrit en "produits des activités annexes" est de 120 € pour l'année 2017.

## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2017

	31/12/2017	31/12/2016
DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
ENGAGEMENTS REÇUS		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVAL, CAUTIONS		
<b>CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES</b>	<b>588 244 €</b>	<b>541 118 €</b>

# LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2013	% DU TOTAL DES REVENUS	2014	% DU TOTAL DES REVENUS	2015	% DU TOTAL DES REVENUS	2016	% DU TOTAL DES REVENUS	2017	% DU TOTAL DES REVENUS
<b>REVENUS</b>										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	39,12 €	99,88 %	39,85 €	99,89 %	36,11 €	99,95 %	38,01 €	100,00 %	39,26 €	100,00 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	0,05 €	0,12 %	0,04 €	0,11 %	0,02 €	0,05 %	0 €	0 %	0 €	0 %
PRODUITS DIVERS	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
<b>TOTAL</b>	<b>39,17 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>39,90 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>36,12 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>38,01 €</b>	<b>100,00 %</b>	<b>39,26 €</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>										
COMMISSIONS DE GESTION	5,04 €	12,86 %	5,14 €	12,87 %	4,88 €	13,52 %	5,14 €	13,53 %	5,13 €	13,05 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	2,01 €	5,14 %	1,36 €	3,41 %	1,15 €	3,17 %	0,84 €	2,22 %	1,33 €	3,40 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	1,87 €	4,78 %	4,38 €	10,98 %	2,50 €	6,92 %	4,18 €	11,00 %	1,30 €	3,31 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	6,90 €	17,62 %	8,00 €	20,06 %	7,76 €	21,48 %	10,24 €	26,94 %	7,29 €	18,57 %
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>15,82 €</b>	<b>40,40 %</b>	<b>18,88 €</b>	<b>47,33 %</b>	<b>16,29 €</b>	<b>45,09 %</b>	<b>20,41 €</b>	<b>53,69 %</b>	<b>15,05 €</b>	<b>38,33 %</b>
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
PATRIMOINE	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
<b>PROVISIONS NETTES</b>										
POUR TRAVAUX	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0,50 €	1,28 %	-0,52 €	-1,30 %	0,23 €	0,63 %	-0,09 €	-0,24 %	1,30 €	3,31 %
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,50 €</b>	<b>1,28 %</b>	<b>-0,52 €</b>	<b>-1,30 %</b>	<b>0,23 €</b>	<b>0,63 %</b>	<b>-0,09 €</b>	<b>-0,24 %</b>	<b>1,30 €</b>	<b>3,31 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>16,33 €</b>	<b>41,68 %</b>	<b>18,36 €</b>	<b>46,03 %</b>	<b>16,52 €</b>	<b>45,73 %</b>	<b>20,32 €</b>	<b>53,45 %</b>	<b>16,35 €</b>	<b>41,64 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>22,84 €</b>	<b>58,32 %</b>	<b>21,53 €</b>	<b>53,97 %</b>	<b>19,60 €</b>	<b>54,27 %</b>	<b>17,69 €</b>	<b>46,55 %</b>	<b>22,91 €</b>	<b>58,36 %</b>
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	-1,16 €	-2,95 %	-1,27 €	3,18 %	-0,80 €	-2,20 %	-0,56 €	-1,46 %	0,11 €	0,29 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	24,00 €	61,27 %	22,80 €	57,15 %	20,40 €	56,47 %	18,25 €	48,01 %	22,80 €	58,07 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	23,97 €	61,20 %	22,78 €	57,10 %	20,40 €	56,47 %	18,25 €	48,01 %	22,80 €	58,07 %

## 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.

# ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE AEW Ciloger

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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

- **LE CONTRÔLE DE PREMIER NIVEAU**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- **LE CONTRÔLE PERMANENT (DEUXIÈME NIVEAU)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **LE CONTRÔLE PONCTUEL (TROISIÈME NIVEAU)**, est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW Ciloger.



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 7 JUIN 2018

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 7 JUIN 2018

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 2017.

Depuis le début de l'exercice 2017, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner l'activité de la société, la vente prochaine de notre patrimoine, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

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

Le 26 juin 2017, le rapprochement des sociétés CIOGER et AEW Europe s'est concrétisé. Depuis cette date, la dénomination de la Société de gestion de notre SCPI est donc AEW Ciloger. Nous exprimons notre satisfaction que les équipes qui s'occupent de notre SCPI restent les mêmes.

### PRÉPARATION DES CESSIONS ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE

Le programme de préparation des ventes des logements de notre patrimoine (audits, sélection des prestataires, etc.) a été lancé au cours de l'exercice.

C'est en 2018 que les premières ventes de logements qui ont été loués au moins 9 ans pourront être réalisées (82 logements sur 94 sont potentiellement concernés).

Ces ventes porteront uniquement sur des logements vacants. Au fur à mesure de l'avancement de la liquidation, les ventes pourront porter sur des logements occupés (toujours à condition qu'ils aient été loués au moins 9 ans).

En prévision de leur vente, les logements qui se libèrent ne sont pas remis en location. La Société de gestion a en effet initié, avec l'avis favorable du Conseil de surveillance, le gel des appartements qui se libéraient et avaient été loués au moins 8 ans depuis l'origine.

Cette possibilité nous est offerte par une disposition fiscale, mais nous devons attendre 9 ans depuis la 1<sup>ère</sup> location pour pouvoir les vendre.

Fin 2017, 15 logements sont ainsi « gelés » en attente de pouvoir être vendus.

Sur ce sujet, il nous est proposé de procéder à la liquidation anticipée de notre société, dans le cadre d'une Assemblée générale extraordinaire, qui fait l'objet d'un rapport spécifique.

En fin d'année 2017, l'expertise du patrimoine (94 logements) est de 22,6 M€, supérieure d'un peu plus de 1 % au prix de revient comptable.

L'expert a baissé sensiblement ses valeurs sur les sites de Marseille et de Lille en raison de marchés locaux difficiles.

Nous ne pouvons ici que retranscrire ce que nous signalons régulièrement lors de nos réunions : l'expertise, réalisée annuellement pour des logements en bloc et occupés, 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.

À l'heure actuelle, les estimations de ventes ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2017 est proche de 917 € pour un prix de souscription à l'origine de 1 000 €.

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.

Les produits des ventes ne pourront nous être versés qu'une fois passé le délai de conservation des parts qui s'impose à chaque associé, soit à partir d'avril 2019

### GESTION LOCATIVE ET RÉSULTATS

Durant l'exercice, 24 appartements se sont libérés et 11 ont été reloués. Au 31 décembre, 15 appartements sont laissés volontairement vacants en prévision de leur vente future.

Toutefois, malgré cette vacance « forcée », l'occupation du patrimoine a été en moyenne meilleure sur l'année 2017 qu'en 2016 : la durée moyenne de vacance entre

deux locataires diminuée à 2,8 mois (3,75 mois en 2016). Le taux d'occupation financier moyen sur l'année est ainsi passé de 92,4 % à 94,7 %.

Conséquence de la meilleure occupation de nos logements, les loyers facturés en 2017 s'établissent à 972 109 €, en progression de 4,4 % (+ 41 K€).

Par ailleurs, les charges d'entretien ont diminué de 71 K€ par rapport à 2016, année qui avait dû supporter des travaux de remise en état sur le site d'Arcueil pour un montant de 38 K€.

Le recours à un système d'assurance de « loyers impayés » a été poursuivi durant l'exercice. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des Loyers Impayés (GLI) couvre 35 dossiers locataires représentant 36 % du potentiel locatif de notre SCPI.

M. Patrick KONTZ, membre du Conseil de surveillance a informé la Société de gestion qu'un dégrèvement de taxes foncières pouvait être demandé pour les biens mis en location depuis plus de 3 mois et ne trouvant pas preneur ainsi que pour ceux immobilisés pour travaux.

La Société de gestion a déjà entrepris les démarches auprès de l'administration fiscale, ce dont nous la remercions. 2 596 € ont été perçus à ce titre sur l'exercice, et une nouvelle campagne sera lancée en 2018.

Pour son onzième exercice social, la SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2 dégage un résultat de 567 405 €, ce qui représente 22,91 € par part, en hausse de 30 % par rapport à 2016. Ainsi, au total, le revenu distribué en 2017 a été augmenté de 25 % et s'établit à 22,80 € par part (18,25 € en 2016).

Au 31 décembre 2017, le report à nouveau (réserves) s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 1,04 € par part et représente 0,7 mois de distribution courante.

Pour l'avenir, la vente du patrimoine conduira à une forte diminution des dividendes dès l'année en cours. Cette diminution sera compensée par les remboursements que nous recevrons sur le produit des ventes.

Il convient enfin de rappeler que chaque associé ayant souscrit des parts lors de l'augmentation de capital

d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 bénéficie d'une déduction au titre de l'amortissement de sa souscription (dispositif « Robien recentré »). Cette déduction est égale à 6 % pour les sept premières années et à 4 % pour les deux années suivantes. Elle est calculée sur la base de 95 % du montant de la souscription, et le point de départ de la période d'amortissement est fixé au premier jour du mois qui suit celui de la souscription.

Pour les premiers associés ayant acheté des parts, en septembre 2006, la déduction d'impôt s'est achevée en septembre 2015. Pour les derniers associés ayant acheté des parts, en juillet 2007, la déduction d'impôt s'est achevée en juillet 2016.

### **MARCHÉ SECONDAIRE**

Durant l'année, seulement 20 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé.

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

Ainsi, le dernier prix de vente d'une part fixé en septembre 2017 sur ce marché s'établit à 651,27 €, largement inférieur à la valeur de réalisation qui est de 917,20 € par part (-22 %).

Dans ces conditions, nous recommandons plus que jamais aux associés de ne pas mettre leurs parts en vente, et d'attendre la fin de la liquidation.

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 et le Commissaire aux comptes qui nous ont permis d'assumer notre mission dans des conditions d'échanges constructives fort appréciées et qui ont répondu à toutes nos interrogations.

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

Pour le Conseil de surveillance

**Jean-Luc BRONSART**  
Président du Conseil de surveillance

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 7 JUIN 2018

Mesdames, Messieurs

Vous êtes réunis en Assemblée générale à l'effet de statuer sur l'ordre du jour extraordinaire suivant :

- I. Décision de dissolution anticipée de la société
- II. Nomination de la Société de gestion en qualité de liquidateur, détermination de sa mission
- III. Détermination de la rémunération du liquidateur
- IV. Modification corrélative des articles 17 et 30 des statuts
- V. Mandats du Conseil de surveillance et modification corrélative de l'article 18 des statuts

Notre société, créée en 2006, atteint cette année son terme statutaire le 13 août. Afin d'éviter la convocation d'une nouvelle assemblée à cette date, il nous est proposé de prononcer sa liquidation anticipée à compter de la présente assemblée.

Il nous appartient donc, conformément aux statuts, de prononcer sa liquidation (objet de la huitième résolution).

Il nous est proposé de nommer la Société de gestion en qualité de liquidateur, et d'arrêter sa rémunération pendant toute la période de liquidation, appelée à durer quelques années.

Ainsi, les résolutions à caractère extraordinaire ci-jointes méritent quelques commentaires de notre part :

- Résolutions 8 à 11 : il vous est proposé, conformément aux statuts d'ATOUT PIERRE HABITATION 2, de confier la liquidation de notre SCPI à la société AEW Ciloger et de lui accorder, pour l'exercice de sa nouvelle mission de liquidateur, les mêmes rémunérations que celles perçues actuellement dans le cadre de ses actuelles attributions

de gestion de notre SCPI.

Ceci nécessite donc une modification de l'article 17 des statuts relatif à la rémunération de la Société de gestion et de l'article 30 relatif à la liquidation, pour tenir compte de la rémunération de la Société de gestion en période de liquidation.

- Résolution 12 : même en période de liquidation le Conseil de surveillance continuera d'exercer ses missions et vous en rendra compte, annuellement, dans son rapport. De même, nous aurons toujours à émettre un avis sur les résolutions qui seront soumises à votre vote. C'est pourquoi, il vous est demandé, dans la douzième résolution, de confirmer la poursuite des mandats de vos actuels représentants au conseil.

Comme vous le savez, la liquidation d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 s'étalera sur plusieurs années. Aussi, nous avons demandé à AEW Ciloger, qui l'a accepté, de vous présenter une résolution visant à voir nos mandats se poursuivre jusqu'à la clôture de la liquidation et de modifier en conséquence l'article 18 des statuts de la société, objet de la douzième résolution.

Le Conseil de surveillance a décidé d'émettre un avis favorable sur les résolutions proposées.

Nous sommes à votre disposition pour vous apporter toute information complémentaire.

Pour le Conseil de surveillance

**Jean-Luc BRONSART**  
Président du Conseil de surveillance



# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

À l'Assemblée générale de la SCPI 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 SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

## OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Changements de méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels concernant la première application, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, des dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

## JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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 de l'annexe « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles », les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles.

Cette valeur actuelle est arrêtée par la Société de gestion sur la base notamment d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier, des actifs immobiliers détenus directement. Nos travaux ont 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.

## VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ACTIONNAIRES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

## RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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 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 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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 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 3 mai 2018

**Jean-Baptiste DESCHRYVER**

Le Commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit



# RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017  
Aux Actionnaires de la SCPI 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 R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce 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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

### Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du code de commerce.

## 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

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### Avec la Société de gestion AEW Ciloger

Aux termes de 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 2017.

- 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 2017 cette commission s'élève à 126 945 €.

- Rémunération de gérance sur produits financiers

Au titre de l'exercice 2017 cette commission s'élève à 0 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 3 mai 2018

**Jean-Baptiste DESCHRYVER**

Le Commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 7 JUIN 2018

## ORDRE DU JOUR

---

### DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

#### 1. Lecture :

- du rapport de la Société de gestion
- du rapport du Conseil de surveillance
- des rapports du Commissaire aux comptes

#### 2. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et quitus à donner à la Société de gestion

#### 3. Approbation des conventions réglementées

#### 4. Approbation de la valeur comptable

#### 5. Présentation de la valeur de réalisation

#### 6. Présentation de la valeur de reconstitution

#### 7. Affectation du résultat

#### 8. Pouvoirs en vue des formalités légales

#### 9. Questions diverses

### DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

#### 10. Décision de dissolution anticipée de la société

#### 11. Nomination de la Société de gestion en qualité de liquidateur, détermination de sa mission

#### 12. Détermination de la rémunération du liquidateur

#### 13. Modification corrélative des articles 17 et 30 des statuts

#### 14. Mandats du Conseil de surveillance et modification corrélative de l'article 18 des statuts

## LES RÉOLUTIONS

---

### DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

#### PREMIÈRE RÉOLUTION

Après avoir entendu le rapport de la Société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance sur l'évolution de la liquidation de la société et le rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée générale approuve les comptes de l'exercice 2017 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la Société de gestion AEW Ciloger.

#### DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

#### TROISIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 22 457 276,18 €, soit 906,67 € pour une part.

#### QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 22 718 011,98 €, soit 917,20 € pour une part.

#### CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 26 834 084,05 €, soit 1 083,37 € pour une part.

## SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 567 404,88 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 22 981,07 € forme un résultat distribuable de 590 385,95 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- À la distribution d'un dividende, une somme de : 564 733,20 €
- Au report à nouveau, une somme de : 25 652,75 €.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et, de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.

## DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

## HUITIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, décide la dissolution anticipée de la société à compter de ce jour et sa mise en liquidation amiable en conformité avec les dispositions de l'article 30 des statuts et des articles 1844-4 à 1844-9 du Code Civil. La société subsistera pour les besoins de la liquidation jusqu'à la clôture de celle-ci. Durant cette période, la dénomination sociale, suivie de la mention « Société en liquidation », ainsi que le nom du liquidateur devront figurer sur les actes et documents destinés aux tiers.

## NEUVIÈME RÉSOLUTION

À compter de la dissolution, et en application de l'article 30 des statuts, l'Assemblée générale nomme la Société de gestion en qualité de liquidateur, pour la durée de la liquidation. Elle lui confère les pouvoirs les plus étendus pour procéder aux opérations de liquidation dans les conditions prévues dans les statuts et en se conformant aux dispositions légales. Elle fixe le siège de la liquidation au siège du liquidateur.

## DIXIÈME RÉSOLUTION

En conséquence de l'adoption de la précédente résolution, l'Assemblée générale décide de fixer la rémunération à percevoir par le liquidateur de la manière suivante :

### En application de l'article 30 des statuts :

La Société de gestion est rémunérée de ses fonctions de liquidateur moyennant une commission :

- sur la cession des actifs immobiliers égale à 2 % hors taxes du produit net de tous frais de chaque cession d'actif immobilier constatée par acte authentique. Étant précisé que cette rémunération vaut pour toutes les cessions effectuées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

### Au titre des commissions sur la cession des parts et de la gestion de la société pendant toute la durée de la liquidation :

La Société de gestion sera rémunérée moyennant une commission :

- de gestion, fixée à 10 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés, pour son administration et la gestion de son patrimoine ;

- 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, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 80,00 € hors taxes, soit 95,68 € taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2006, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;

- si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra une commission de 4,50 % hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

## ONZIÈME RÉSOLUTION

Comme conséquence de l'adoption de la résolution qui précède, l'Assemblée générale décide de modifier ainsi qu'il suit les articles 17 et 30 des statuts :

### « ARTICLE 17 : RÉMUNÉRATION DE LA Société de gestion

*La Société de gestion prend en charge les frais exposés pour l'administration de la société. Sont notamment pris en charge par la société gérante les frais de distribution des revenus, les frais de création, d'impression et de distribution des documents d'information obligatoires, les frais de gestion, de comptabilité, de tenue informatique du fichier associés, de bureau et de secrétariat, les frais de gestion locative du patrimoine.*

Tous les autres frais sont supportés par la société, notamment les frais relatifs à l'acquisition des immeubles, les frais d'entretien du patrimoine et les honoraires afférents, les honoraires de commercialisation locative, les primes d'assurance d'immeubles, les frais d'expertise du patrimoine, les frais de convocation et de tenue des assemblées générales et du Conseil de surveillance, les frais de mission du Commissaire aux comptes, les cotisations à l'ASPIM et à l'Autorité des marchés financiers.

La Société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant une commission :

- de souscription, fixée à 8,00 % 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 ;

- 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 ;

- 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, la Société de gestion percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 80,00 € hors taxes, soit 95,68 € taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année N, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2008, sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice général INSEE du coût des services (indice 4009 E des prix à la consommation) ;

- si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de gestion percevra une commission de 4,50 % hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution).

Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, des donataires ou des ayants droits.

En cas de dissolution de la société, pendant toute la durée de la liquidation de la société, jusqu'à la clôture de celle-ci, la Société de gestion continue de percevoir la commission de gestion et la commission de cession de parts.

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'Assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles ou non, qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier. »

#### « ARTICLE 30 : LIQUIDATION

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de gestion en fonction, à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle. Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en Assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation. Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément. Le ou les liquidateurs peuvent, notamment, vendre les immeubles de la société de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots, aux prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre société, ou la cession à une société ou à toutes autres personnes de l'ensemble de biens, droits et obligations de la société dissoute.

En résumé, ils peuvent réaliser par la voie qu'ils jugent convenable tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridique. Les liquidateurs auront droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la Société, à une rémunération égale, au maximum, à 2 % HT du produit net de tous frais de chaque cession constatée par acte authentique.

**Le liquidateur ayant la qualité de Société de gestion continuera de percevoir, pendant toute la durée de la liquidation la commission de gestion et la commission de cession de parts visées à l'article 17 ci-avant.**

Après l'extinction du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Pendant la durée de la société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement. »

## DOUZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale prend acte de ce que la dissolution de la société ne met pas fin aux mandats des membres du Conseil de surveillance.

Elle décide que les mandats en cours se poursuivront jusqu'à la clôture des opérations de liquidation et décide de modifier en conséquence l'article 18 des statuts § « Nomination » ainsi qu'il suit :

### « ARTICLE 18 : Conseil de surveillance

... / ...

#### **Nomination**

*Le Conseil de surveillance est composé de sept membres au moins, et douze membres au plus pris parmi les associés.*

*Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de surveillance, la Société de gestion procède à un appel à candidatures avant l'Assemblée générale ordinaire devant nommer lesdits membres.*

*Leurs fonctions expirent à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du troisième exercice social faisant suite à leur nomination.*

*Ils sont toujours rééligibles.*

**Par dérogation, les mandats en cours à la date de la décision de dissolution de la société se poursuivront jusqu'à la clôture de la liquidation.**

*Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.*

*En cas de vacance par démission, décès, d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de surveillance, le Conseil peut, entre deux assemblées générales ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire.*

*Ces cooptations sont soumises à la ratification de la plus prochaine Assemblée générale ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de surveillance. Ils ne demeurent en fonction que jusqu'à la plus prochaine Assemblée générale, laquelle devra nommer de nouveaux membres, dont le mandat expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du Conseil de surveillance préalablement nommés pour trois ans.*

*Si le nombre de membres du Conseil devient inférieur au minimum légal, il appartient à la Société de gestion de procéder, dans les meilleurs délais, à un appel à candidature et de convoquer une Assemblée générale ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil. Le mandat des membres ainsi nommés expirera à l'issue du mandat de l'ensemble des membres du Conseil de surveillance préalablement nommés pour trois ans. »*

Les autres dispositions de l'article 18 demeurant inchangées.



**SCPI ATOUT PIERRE HABITATION 2**

Société Civile de Placement Immobilier  
au capital de 22 292 100 €  
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 1<sup>er</sup> août 2006.



Société de gestion de portefeuille  
Société Par Actions Simplifiées au capital de 828 510 €  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

**Siège social :**  
**22, rue du Docteur Lancereaux**  
**75008 Paris**

**contact-associes@eu.aew.com**

---

**Tél. : 01 78 40 53 00**

**www.aewciloger.com**

Signatory of:

