

RAPPORT ANNUEL 2018

ATOUT PIERRE HABITATION 2

SCPI DE LOGEMENTS
DE TYPE « ROBIEN RECENTRÉ »
SCPI EN LIQUIDATION





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:

PricewaterhouseCoopers Audit,
représenté par Monsieur Jean-Baptiste
DESCHRYVER

Suppléant:

Madame Anik CHAUMARTIN

EXPERT EXTERNE

EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE
VALUATION France

SOMMAIRE

ÉDITORIAL	4
RAPPORT DE GESTION	
Chiffres clés au 31 décembre 2018	6
Le patrimoine immobilier	6
Les résultats et la distribution	11
Le marché des parts	12
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE	
Les comptes	14
L'annexe aux comptes annuels	17
LES AUTRES INFORMATIONS	
L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	22
Non application des dispositions issues de la transposition de la « Directive AIFM »	22
ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ AEW Ciloger	23
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	24
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
Le rapport sur les comptes annuels	26
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	28
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 5 JUIN 2019	
Ordre du jour	30
Les résolutions	30



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 2018.

Les conditions de crédit encore avantageuses du 4^e trimestre 2018 (1,4 % en moyenne sur 20 ans) n'ont pas empêché un ralentissement des transactions au cours de cette période. La dégradation du moral des ménages, conséquence directe des incertitudes économiques, politiques et sociales des dernières semaines de l'année a impacté négativement la demande de crédit immobilier.

Toutefois, 2018 a généré 970 000 ventes, contre 968 000 en 2017, année qualifiée d'exceptionnelle par de nombreux professionnels du secteur.

Parallèlement, les prix de l'immobilier résidentiel ont encore augmenté en moyenne en France de 3,2 %, avec une évolution plus marquée en Île-de-France (4 %) qu'en province.

Ces chiffres positifs ne doivent pas faire oublier la persistance des disparités entre Paris, la région parisienne et le reste de la France, et la réalité de marchés plus difficiles en régions voire sur certains marchés franciliens. À noter que la toute fin de l'année a été marquée par une stabilisation voire un fléchissement des prix selon les régions.

Le résidentiel représente un choix de diversification d'actifs pour les investisseurs ayant une logique long terme et cherchant des rendements moins corrélés avec les cycles économiques.

Selon l'observatoire Clameur, l'activité du marché locatif, en dépit d'une hausse notable durant toute l'année 2018, n'a toujours pas retrouvé son rythme de la première moitié des années 2000.

Toutefois, symbole d'une reprise du marché, le taux de mobilité résidentielle a de nouveau atteint, courant 2018, un point haut à 30,2 %, proche des pics de 2003 (31,1 %) et 2015 (30,8 %). Cela peut être un indicateur que les efforts entrepris pour favoriser la relance de l'accès à la propriété et de l'investissement locatif privé ont commencé à porter leurs fruits.

La progression des loyers de marché en 2018, estimée à +1,4 %, est restée inférieure à l'inflation. En moyenne, depuis 2007 les loyers de marché n'ont progressé que de 1 % par an, contre +1,2 % pour l'inflation. Entre 1998 et 2010, l'augmentation était de 5 % en moyenne chaque année.

Par ailleurs, les baisses de loyers entre 2 locataires ne cessent de se poursuivre, et pas seulement sur des localisations concernées par l'encadrement des loyers : -0,3 % en 2018, soit -0,6 % en moyenne depuis 2014.

Rien que pour l'année écoulée cela aura eu comme conséquence une perte de pouvoir d'achat estimée à 2,5 % pour les investisseurs.

Ainsi, si l'on observe les 20 premières villes les plus peuplées de l'hexagone, les loyers se sont contractés ou ont augmenté moins vite que l'inflation dans 70 % d'entre elles depuis 2013.

À noter que depuis 2013, les loyers des logements de 2 pièces et moins (56 % du parc) n'ont pas augmenté plus rapidement que ceux des 3 et 4 pièces (de l'ordre de +0,5 % par an).

2019 devrait être marquée par l'application de la loi Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite loi ELAN).

Ce dispositif aura des conséquences en matière de mobilité des locataires par l'intermédiaire de mesures telles que notamment l'instauration d'un encadrement des loyers optionnel mis en œuvre par le préfet, ou la création d'un bail mobilité meublé sur une durée de 1 à 10 mois.



Parallèlement, cette loi devrait également influencer sur l'offre de logements en simplifiant les règles d'urbanisme en vue d'accélérer les procédures de construction.

Si l'attractivité des SCPI a persisté en 2018, la collecte est revenue vers des niveaux plus standards. La collecte nette des SCPI s'est en effet nettement contractée de 20 % en 2018, après une année 2017 hors norme et une collecte nette record à 6,3 Mds€. Ce n'est pas tant l'intérêt des investisseurs qui est majoritairement en cause, la collecte 2018 s'élevant à un montant encore très conséquent de 5,1 Mds€, mais plutôt la volonté des gérants, dont AEW Ciloger, de la maîtriser.

Les SCPI de bureaux avec 2,7 Mds€, dominant encore largement la collecte (53 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1 Md€ (21 %), les SCPI spécialisées pour 813 M€ (16 %), et les SCPI de commerces pour 381 M€ (7,5 %). Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 132 M€ (-34 % par rapport à 2017).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2018 atteint 55,4 Mds€, en augmentation de 10 % par rapport au 31 décembre 2017.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2,1 Mds€ en 2018 après 4 Mds€ en 2017, et qui représentent désormais une capitalisation de 15 Mds€ (+16 %).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse 70 Mds€.

L'Assemblée générale extraordinaire d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 en date du 25 juin 2018 a décidé la dissolution anticipée de la société à compter de

cette même date. Elle a nommé la Société de gestion, AEW Ciloger, en qualité de liquidateur, pour la durée de la liquidation.

■ ATOUT PIERRE HABITATION 2 a procédé en 2018 aux premières ventes de logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans, dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est-à-dire logement vacant par logement vacant.

ATOUT PIERRE HABITATION 2 a ainsi cédé 4 appartements sur les 94 logements de son patrimoine répondant aux contraintes fiscales de la loi dite « Robien recentré ». Le total des ventes actées en 2018 s'élève à 1,02 M€, montant supérieur de 8,7 % à la valeur comptable d'origine et de 8,1 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2017. Une plus-value comptable globale avant rémunération du liquidateur de 81 K€ (3,28 € par part) a été dégagée, soit +8,7 % par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles.

Par ailleurs, en fin d'année, 9 logements sont sous promesse, pour un prix de vente global de 2,24 M€, supérieur de 3,2 % aux valeurs d'expertise et une plus-value potentielle de 7,5 %. 7 autres logements sont négociés, et dans l'attente de signature d'une promesse pour un montant total de 1,7 M€.

■ Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2018 font ressortir une valorisation de 22 M€, en diminution globale de 3 % par rapport à 2017, suite aux cessions de patrimoine. À périmètre constant, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une progression annuelle de 1,52 %.

Toujours à périmètre constant, depuis 2009, année de la première expertise de l'intégralité du patrimoine, son estimation hors droits et en bloc est en progression de 8,3 %.

■ Durant l'année 2018, 21 logements d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 ont été libérés et aucun n'a été reloué. 33 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente. De fait, au 31 décembre 2018, le taux d'occupation financier s'établit à 64,28 %, en diminution sensible par rapport au début de l'année (89,31 %).

■ Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 302 797 €, en nette diminution de 47 % par rapport à l'exercice précédent, impacté par la contraction des loyers facturés consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

Un revenu brut de 13,05 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2018. Le report à nouveau (réserves) représente 0,4 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.

Eu égard à l'engagement fiscal, les produits des ventes pourront être reversés aux associés progressivement à compter de la fin avril 2019, sous la forme d'acomptes sur liquidation trimestriels. Il est fortement recommandé aux associés de conserver leurs parts jusqu'au terme de la liquidation.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué
d'AEW Ciloger

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

DATE DE CRÉATION

13 septembre 2006

EN LIQUIDATION

depuis le 25 juin 2018

VALEUR DE RÉALISATION

23 079 466 €
(soit 931,79 € par part)

REVENU BRUT DISTRIBUÉ PAR PART

13,05 €

NOMBRE D'ASSOCIÉS

586

NOMBRE DE PARTS

24 769

PATRIMOINE

94 logements acquis
4 logements vendus
90 logements en patrimoine

DATE DE LOCATION DU DERNIER APPARTEMENT

15 avril 2010

FIN DE L'ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES PARTS

15 avril 2019

GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2018/2017
VALEUR COMPTABLE		
22 494 046 €	908,15 €	0,16 %
VALEUR VÉNALE / EXPERTISE		
22 000 000 €	888,21 €	-2,70 %
VALEUR DE RÉALISATION		
23 079 466 €	931,79 €	1,59 %
VALEUR DE RECONSTITUTION		
27 215 117 €	1 098,76 €	1,42 %



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

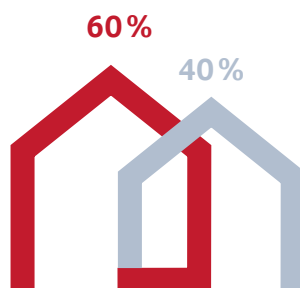
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

Le patrimoine d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 est composé au 31 décembre 2018 de 90 logements, répartis en valeur vénale à 40 % en région parisienne (zone A « Robien recentré ») et 60 % en province (Zone B1 « Robien recentré »).

Il totalise 6 572 m², localisés à 33 % en région parisienne et 67 % en province.

Le patrimoine est composé de 76 appartements et 14 maisons répartis sur 9 sites.

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

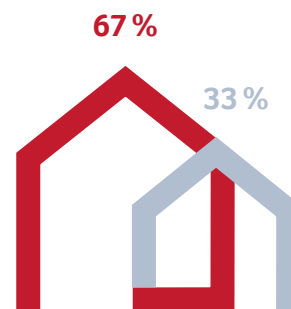


PROVINCE
ZONE B1 « ROBIEN RECENTRÉ »
13 180 000 €

ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)
ZONE A « ROBIEN RECENTRÉ »
8 820 000 €

TOTAL 22 000 000 €

EN M²



PROVINCE
ZONE B1 « ROBIEN RECENTRÉ »
4 432 m²

ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)
ZONE A « ROBIEN RECENTRÉ »
2 139 m²

TOTAL 6 572 m²

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

LES CESSIONS

ATOUT PIERRE HABITATION 2 a procédé en 2018 aux premières ventes de logements qui ont été loués pendant au moins 9 ans, dans le cadre d'une stratégie de vente « au fil de l'eau », c'est-à-dire logement vacant par logement vacant. Le total des ventes actées en 2018 s'élève à 1 016 002 €, montant supérieur de 8,7 % à la valeur comptable d'origine et de 8,14 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2017.

Compte tenu de l'engagement de location de 9 ans, inhérent au dispositif fiscal dont ont bénéficié les associés, c'est en 2018 qu'une partie des logements qui composent le patrimoine de la SCPI est devenu cessible.

AEW Ciloger a préparé activement la mise en vente du patrimoine cessible de la SCPI, notamment en réunissant les éléments nécessaires pour réaliser les ventes (métrages, diagnostics...) alors que de nouvelles obligations ont vu le jour depuis l'acquisition des logements. 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.

D'une manière générale, certains logements qui ont au minimum 8 années

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

Les logements sont vendus « au fil de l'eau », c'est-à-dire vacants et une fois leur engagement fiscal de location de 9 ans rempli.

Au cours de l'exercice 2018, ATOUT PIERRE HABITATION 2 a procédé aux premières ventes de logements de son patrimoine, et a cédé 4 appartements sur les 94 logements de son patrimoine répondant aux contraintes fiscales de la loi dite « Robien recentré ».

Ces ventes, qui représentent 4 % de la surface initiale, se répartissent en surface à hauteur de 34 % en Île-de-France et 66 % en province.

Le total des ventes actées en 2018 s'élève à 1 016 002 €, montant supérieur de 8,7 % à la valeur comptable d'origine et de 8,14 % aux valeurs d'expertise du 31 décembre 2017.

Une plus-value comptable globale, avant rémunération du Liquidateur, de 81 318 €

(3,28 € par part) a été dégagée, soit +8,7 % par rapport au prix d'achat d'origine des immeubles. Ces opérations n'ont pas donné lieu à une plus-value fiscale imposable.

Conformément aux dispositions en matière de rémunération du Liquidateur, figurant à l'article 30 des statuts de la SCPI, ce dernier a perçu une commission fixe de 24 110 € TTC.

Le solde du compte de plus-values enregistrées est donc de 57 208 € (2,31 € par part) au 31 décembre 2018.

Par ailleurs, en fin d'année, 9 logements sont sous promesse, pour un prix de vente global de 2,24 M€, supérieur de 3,2 % aux valeurs d'expertise et une plus-value potentielle de 7,5 %. 7 autres logements sont négociés, et dans l'attente de signature d'une promesse pour un montant total de 1,7 M€.

Eu égard à l'engagement fiscal, les produits des ventes pourront être reversés aux associés progressivement à compter de la mi-avril 2019, une fois l'engagement de conservation des parts expiré, sous la forme d'acomptes sur liquidation trimestriels.

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

	LOCALISATION ET ZONAGE « ROBIEN » ①	TYPE ②	SURFACE M ²	NB DE LOGEMENTS	PRIX D'ACHAT HD À LA LIVRAISON	PRIX DE VENTE ACTÉ	IMPÔT PLUS-VALUES	PLUS OU MOINS VALUE COMPTABLE	COMMISSION DE SESSION FIXE TTC	ÉCART PRIX DE VENTE PRIX D'ACHAT HD	ÉCART PRIX DE VENTE EXPERTISE 31/12/2017
LILLE (59)											
10, rue Saint-Luc 140, rue Saint-Druon	PR - B1	AP	47	1	138 199 €	138 679 €	0 €	480 €	3 323 €	0,35 %	11,84 %
VILLEURBANNE (69)											
135, route de Genas	PR - B1	AP	136	2	405 598 €	442 204 €	0 €	36 606 €	10 409 €	9,03 %	11,48 %
CLAMART (92)											
7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	AP	95	1	390 887 €	435 119 €	0 €	44 232 €	10 377 €	11,32 %	3,88 %
TOTAL			277	4	934 684 €	1 016 002 €	0 €	81 318 €	24 110 €	8,70 %	8,14 %

① P: Paris IDF: Île-de-France hors Paris PR: Province A - B1: Zones « Robien recentré »

② AP: Appartements

L'EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2017	DURANT L'ANNÉE 2018	TOTAL AU 31/12/2018
FONDS COLLECTÉS	24 769 000 €	-	24 769 000 €
+ PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSION D'IMMEUBLES	-	57 208 €	57 208 €
+ DIVERS	-	-	-
- COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-2 289 048 €	-	-2 289 048 €
- ACHAT D'IMMEUBLES	-22 349 264 €	-	-22 349 264 €
- TITRES DE PARTICIPATION CONTRÔLÉS	-	-	-
+ VENTE D'IMMEUBLES	-	934 684 €	934 684 €
- FRAIS D'ACQUISITION	-48 328 €	-	-48 328 €
- DIVERS ①	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	82 360 €	991 892 €	1 074 252 €

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.

Compte tenu des ventes de logements intervenues durant l'exercice, le solde de l'emploi des fonds s'élève à 1 074 252 € au 31 décembre 2018.

VALEUR SIGNIFICATIVE DU PATRIMOINE

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

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

■ la **valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles

inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

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

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

**COÛT HISTORIQUE
DES TERRAINS ET
DES CONSTRUCTIONS
LOCATIVES**
21 414 580 €

**VALEUR COMPTABLE
NETTE**
21 414 580 €

**VALEUR ACTUELLE
(VALEUR VÉNALE
HORS DROITS)**
22 000 000 €

	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
VALEUR NETTE COMPTABLE DES IMMEUBLES	21 414 580 €	-	-
PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS	-	-	-
AUTRES ÉLÉMENTS D'ACTIFS	1 079 466 €	1 079 466 €	1 079 466 €
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) HORS DROITS	-	22 000 000 €	-
VALEUR DES IMMEUBLES (EXPERTISES) DROITS INCLUS	-	-	23 523 000 €
COMMISSION DE SOUSCRIPTION THÉORIQUE	-	-	2 612 651 €
TOTAL GLOBAL	22 494 046 €	23 079 466 €	27 215 117 €
NOMBRE DE PARTS	24 769	24 769	24 769
TOTAL RAMENÉ À UNE PART	908,15 €	931,79 €	1 098,76 €

La valeur de reconstitution par part à 1 098,76 € est supérieure de 9,9 % au prix de souscription de l'augmentation de capital initiale qui était fixé à 1 000 €.

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2018	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2018	ÉCART EXPER- TISE / PRIX REVIENT	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2018	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2018	VARIATION HORS DROITS 2018/2017	ESTIMATION HD 2018 PÉRIMÈTRE CONSTANT	ESTIMATION HD 2017 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2018/2017 PÉRIMÈTRE CONSTANT
ÎLE-DE-FRANCE (HORS PARIS)	7 975 253 €	8 820 000 €	10,64 %	9 420 000 €	8 920 000 €	-1,12 %	8 820 000 €	8 501 153 €	3,75 %
PROVINCE	13 439 327 €	13 180 000 €	-1,37 %	14 103 000 €	13 690 000 €	-3,73 %	13 180 000 €	13 169 325 €	0,08 %
TOTAUX	21 414 580 €	22 000 000 €	3,12 %	23 523 000 €	22 610 000 €	-2,70 %	22 000 000 €	21 670 478 €	1,52 %

Les expertises du patrimoine réalisées à la fin de l'année 2018 font ressortir une valorisation de 22 000 000 €, en baisse globale de 2,7 % par rapport à 2017, compte tenu des 4 logements vendus durant l'exercice.

Toutefois, à périmètre constant, c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement une progression annuelle de 1,52 %.

La progression est de 3,75 % pour les logements en Île-de-France et de 0,1 % pour les logements en province.

Toujours à périmètre constant, 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 de 8,3 %.

Au 31 décembre 2018, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales)

de l'ensemble des immobilisations locatives sont supérieures de 3,1 % à leur prix de revient.

L'évaluation droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives est supérieure de 10 % à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'année 2018, 21 logements d'ATOUT PIERRE HABITATION 2 ont été libérés et aucun n'a été reloué. 33 logements sont vacants en fin d'année, laissés volontairement libres en prévision de leur vente.

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

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

D'une manière générale, certains logements qui ont au minimum 8 années de location peuvent être volontairement laissés vacants, afin d'obtenir un prix de vente aussi élevé que possible à l'expiration du délai de 9 ans. L'utilisation de cette faculté, prévue par les dispositions fiscales, résulte d'une stratégie

concertée entre AEW Ciloger et le Conseil de surveillance de la SCPI. Elle impacte toutefois l'occupation du patrimoine et par conséquent les revenus d'exploitation distribués.

Ainsi, 21 logements ont été libérés durant l'année, et aucun n'a été reloué.

Au 31 décembre 2018, les 33 logements vacants que compte la SCPI sont concernés par cette stratégie (parmi ceux-ci, 5 deviendront cessibles en 2019). Le manque à gagner en matière de loyers sur ces surfaces vacantes est estimé à 345 K€ en rythme annuel.

Au 31 décembre 2018, le nombre d'appartements loués est de 57 sur 90, soit 63 % du nombre de logements, contre 78 en début d'année. Les 33 logements vacants (2 461 m²) que compte le patrimoine sont répartis sur tous les sites.

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des

loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles. Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre les surfaces louées et la surface totale du patrimoine.

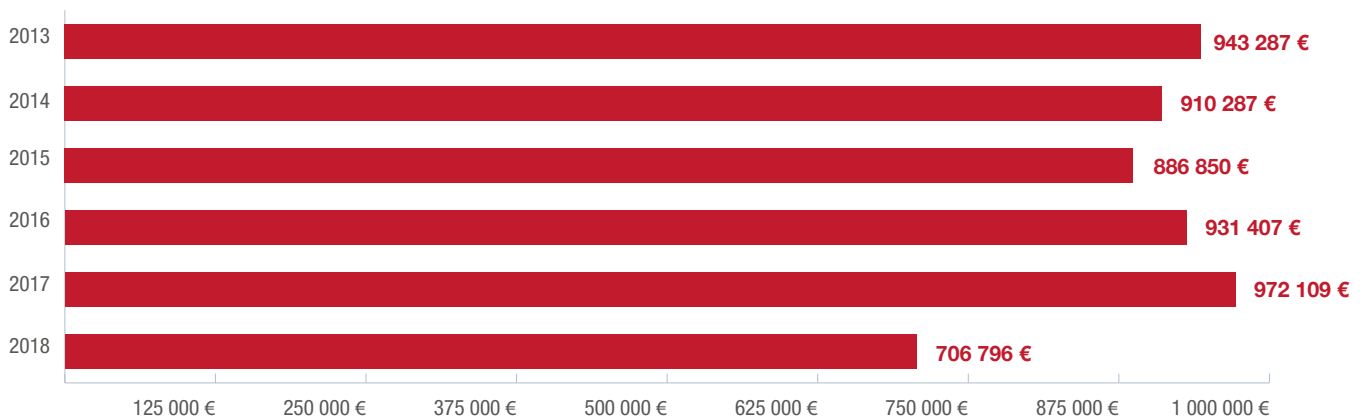
Au 31 décembre 2018, le taux d'occupation financier s'établit à 64,28 %, en diminution sensible par rapport à l'exercice précédent (89,31 %) car impacté par les logements laissés volontairement vacants.

Pour la même raison, le taux d'occupation physique passe de 82,88 % à 59,98 % entre le début et la fin de l'exercice.

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

Les loyers facturés sur l'exercice 2018 s'établissent à 706 796 € en contraction de 27 % par rapport à l'exercice précédent.

ÉVOLUTION DES LOYERS FACTURÉS SUR 6 ANS



Le taux d'encaissement des loyers sur l'exercice est satisfaisant à 98,76 %. À ce sujet, il convient de noter que près de la moitié des locataires règlent leur loyer par prélèvement automatique.

L'entretien du parc immobilier locatif étant une donnée essentielle à la revente du patrimoine dans de bonnes conditions, des travaux d'entretien ont été engagés pour un montant global de 88 373 € (3,57 € par part), dont 27 095 € dans les parties privatives (soit 1,09 € par part) représentant 3,8 % des loyers facturés (travaux de peinture, remplacements ballons d'eau chaude, réparations volets...).

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 490 € a été obtenu sur les taxes foncières de l'immeuble de Torcy, consécutif à la vacance de 2 logements.

La provision pour dépréciation de créances douteuses, comptabilisée au 31 décembre 2017 pour 76 462 €, se réduit au 31 décembre 2018 de 19 453 € en valeur nette, pour être ramenée à 57 010 €. Cette somme recouvre les impayés de 38 locataires (présents et partis).

9 dossiers locatifs sont en procédures judiciaires pour une créance globale de 41 017 € provisionnée intégralement en créances douteuses. Elle est concentrée à 60 % sur quatre locataires.

Afin de consolider les revenus locatifs de la SCPI, AEW Ciloger opte pour chaque nouveau dossier de locataire, sauf cas exceptionnels, au dispositif d'assurance « Garantie des loyers impayés ». Cette assurance, dont les primes sont déductibles des revenus fonciers, procure une garantie, sous certaines conditions et limites, contre notamment les impayés de loyers et les dégradations locatives. Au 31 décembre 2018, 28 baux en cours, représentant 33 % du potentiel locatif, sont couverts par le dispositif de garantie. Sur l'exercice, les cotisations versées s'élèvent à 10 218 €, soit 1,44 % de l'ensemble des loyers facturés (couverts

ou non par la GLI). Un dossier d'impayé déclaré durant l'année a été soldé sur l'exercice. Par ailleurs, 2 dossiers sont en cours pour un montant de 21 280 €, pour lesquels la SCPI a déjà perçu 16 248 €.

Une déclaration en dommage-ouvrage concernant le programme d'Arcueil (94) a été effectuée en 2010, consécutivement à des décolllements de parquets et des infiltrations en toiture touchant 2 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, qui a eu lieu le 15 juin 2018, a octroyé à ATOUT PIERRE HABITATION 2 une somme globale de 74 135 €. Un premier règlement de 30 083 € a été réceptionné fin décembre 2018.

À noter que des travaux ont été réalisés au cours de l'exercice 2016 sur ces 2 appartements ce qui a permis de les relouer rapidement.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 302 797 €, en nette diminution de 47 % par rapport à l'exercice précédent, impacté par la contraction des loyers facturés consécutivement aux ventes de logements réalisées et aux logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

Un revenu brut de 13,05 € a été mis en distribution au titre de l'exercice 2018. Le report à nouveau (réserves) représente 0,4 mois de distribution courante.

Dans un contexte de vente du patrimoine, le résultat de l'exercice s'établit à 302 797 €, en nette diminution de 47 % (-265 K€ en valeur absolue) par rapport à l'exercice précédent.

En effet, les loyers facturés ont régressé de 27 % (soit -265 K€ en valeur absolue),

impactés par les ventes de logements réalisées et par les logements laissés volontairement vacants pour faciliter leur vente.

Les revenus financiers sont inexistants dans un contexte de taux de placements sécurisés très faibles voire négatifs.

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

Au total, le revenu distribué en 2018, s'élève à 13,05 €. Cette distribution est à rapprocher d'un résultat par part de 12,22 €. Le report à nouveau a donc été sollicité à hauteur de 0,83 € par part (6,4 % du montant distribué).

Au 31 décembre 2018, le report à nouveau s'établit, après affectation du

résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 5 214 €, soit 0,21 € par part. Il représente une réserve de 0,4 mois de distribution courante.

Le taux de distribution calculé par rapport au prix de souscription initial est de 1,31 %.

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

L'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

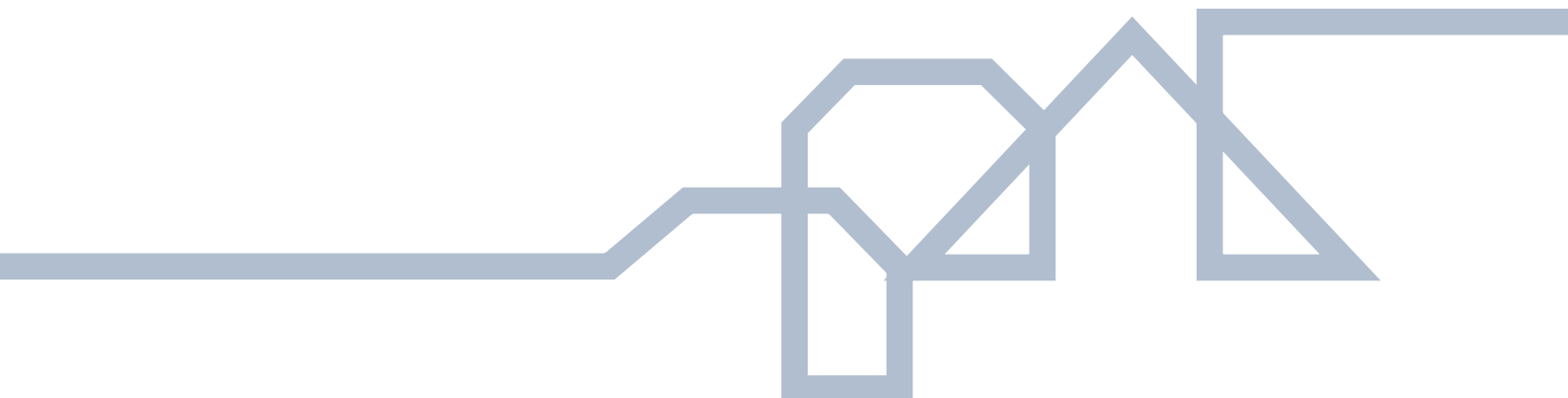
	2014	2015	2016	2017	2018
PRIX ACQUÉREUR AU 1^{ER} JANVIER	632,70 €	641 €	666 €	701 €	719 €
DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ①	22,80 €	20,40 €	18,25 €	22,80 €	13,05 €
PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ②	641 €	662,66 €	701 €	719 €	720 €
TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ③	3,56 %	3,08 %	2,60 %	3,17 %	1,81 %
TAUX DE DISTRIBUTION SUR PRIX DE SOUSCRIPTION ④	2,28 %	2,04 %	1,83 %	2,28 %	1,31 %
REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART	2,29 €	1,49 €	0,93 €	1,04 €	0,21 €

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

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

③ Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année

④ 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 31/12/2014	AU 31/12/2015	AU 31/12/2016	AU 31/12/2017	AU 31/12/2018
OPÉRATIONS	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée	Société fermée
NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	24 769	24 769	24 769	24 769	24 769
CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	22 292 100 €	22 292 100 €	22 292 100 €	22 292 100 €	22 292 100 €
CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)	24 769 000 €	24 769 000 €	24 769 000 €	24 769 000 €	24 769 000 €

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

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

	2014	2015	2016	2017	2018
MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	22 292 100 €	22 292 100 €	22 292 100 €	22 292 100 €	22 292 100 €
MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
NOMBRE DE PARTS AU 31/12	24 769	24 769	24 769	24 769	24 769
NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	577	577	578	580	586
RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ①	641 €	666,66 €	701 €	719 €	720 €

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

Le capital est réparti entre 586 associés, composés à hauteur de 96,4 % de personnes physiques et de 3,6 % de personnes morales. Le plus gros porteur de parts détient 1,7 % du capital social. Le portefeuille moyen est de 42 000 € (42 parts) au prix de souscription initial.



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Conformément aux dispositions réglementaires et statutaires, le marché secondaire organisé a été ouvert en 2018 selon une fréquence trimestrielle. Seule la confrontation du mois de mars a donné lieu à des transactions, au cours de laquelle 25 parts ont été échangées pour un montant total de 18 000 €.

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 mars a donné lieu à des transactions : 25 parts

ont été échangées pour un montant total de 18 000 €.

Le prix d'exécution fixé lors de cette confrontation s'établit à 652,17 € (soit un prix acheteur de 720 €), et enregistre une décote substantielle (-30 %) par rapport à la valeur de réalisation de la société (931,79 €).

Au 31 décembre 2018, 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 du liquidateur, aucune part n'a été échangée.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIIONS

	2014	2015	2016	2017	2018
NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	16	30	15	20	25
% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1^{ER} JANVIER	0,06 %	0,12 %	0,06 %	0,08 %	0,10 %
DEMANDES DE CESSIIONS EN SUSPENS ①	15	15	0	0	0
RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIIONS, HT	610 €	902 €	1 693 €	1 018 €	959 €

① Nombre de parts en attente de confrontation au 31 décembre



LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2018		EXERCICE 2017	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2018	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2018	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2017	VALEURS ESTIMÉES (*) 31/12/2017
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS LOCATIVES				
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	21 414 580 €	22 000 000 €	22 349 264 €	22 610 000 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS	0 €	0 €	0 €	0 €
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	21 414 580 €	22 000 000 €	22 349 264 €	22 610 000 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0 €	0 €	0 €	0 €
ACTIFS D'EXPLOITATION				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS	0 €	0 €	0 €	0 €
ASSOCIÉS CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS (DÉPÔT DE GARANTIE...)	22 621 €	22 621 €	18 328 €	18 328 €
CRÉANCES				
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	75 302 €	75 302 €	98 978 €	98 978 €
AUTRES CRÉANCES	1 142 462 €	1 142 462 €	1 175 258 €	1 175 258 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-57 010 €	-57 010 €	-76 462 €	-76 462 €
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT	0 €	0 €	0 €	0 €
AUTRES DISPONIBILITÉS	1 268 398 €	1 268 398 €	425 086 €	425 086 €
TOTAL III	2 451 773 €	2 451 773 €	1 641 187 €	1 641 187 €
PASSIFS D'EXPLOITATION				
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €
DETTES				
DETTES FINANCIÈRES	-55 399 €	-55 399 €	-76 961 €	-76 961 €
DETTES D'EXPLOITATION	-1 316 908 €	-1 316 908 €	-1 456 214 €	-1 456 214 €
DETTES DIVERSES	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL IV	-1 372 307 €	-1 372 307 €	-1 533 175 €	-1 533 175 €
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL V	0 €	0 €	0 €	0 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	22 494 046 €		22 457 276 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ①		23 079 466 €		22 718 012 €

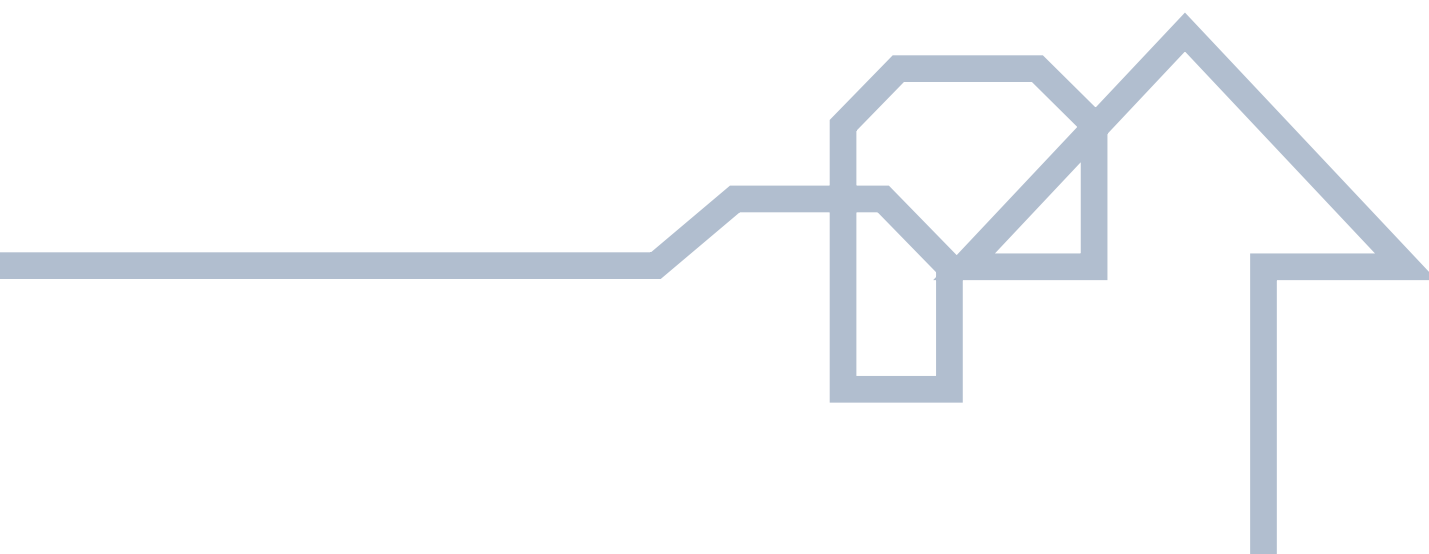
① Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 109 de la partie législative du code monétaire et financier

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

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2018

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2017	AFFECTATION RÉSULTAT 2017	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2018
CAPITAL				
CAPITAL SOUSCRIT	22 292 100 €		0 €	22 292 100 €
CAPITAL EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRIMES D'ÉMISSION ET DE FUSION				
PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	2 476 900 €		0 €	2 476 900 €
PRIMES D'ÉMISSION EN COURS DE SOUSCRIPTION	0 €		0 €	0 €
PRÉLÈVEMENTS SUR PRIMES D'ÉMISSION ET/OU DE FUSION	-2 337 377 €		0 €	-2 337 377 €
ÉCARTS DE RÉÉVALUATION				
ÉCART DE RÉÉVALUATION	0 €			0 €
ÉCART SUR DÉPRÉCIATION DES IMMEUBLES D'ACTIF	0 €			0 €
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUTIBLE	0 €			0 €
PLUS OU MOINS VALUES RÉALISÉES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES ET DE TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS	0 €		57 208 €	57 208 €
RÉSERVES	0 €		0 €	0 €
REPORT À NOUVEAU	22 981 €	2 672 €	0 €	25 653 €
RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION	0 €	0 €	0 €	0 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	567 405 €	-567 405 €	302 797 €	302 797 €
ACOMPTES SUR DISTRIBUTION ①	-564 733 €	564 733 €	-323 235 €	-323 235 €
TOTAL GÉNÉRAL	22 457 276 €	0 €	36 770 €	22 494 046 €

① Y compris l'acompte versé en janvier 2019



COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2018

	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
ÉTAT DU PATRIMOINE	31/12/2018	31/12/2017
PLACEMENTS IMMOBILIERS		
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
LOYERS	706 796 €	972 109 €
CHARGES FACTURÉES	73 778 €	131 981 €
PRODUITS ANNEXES	5 878 €	403 €
REPRISES DE PROVISION POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES	28 537 €	4 685 €
TRANSFERTS DE CHARGES IMMOBILIÈRES	0 €	0 €
TOTAL I (PRODUITS IMMOBILIERS)	814 988 €	1 109 178 €
CHARGES IMMOBILIÈRES		
CHARGES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		
CHARGES AYANT LEUR CONTREPARTIE EN PRODUITS	-73 778 €	-131 981 €
TRAVAUX DE GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
CHARGES D'ENTRETIEN DU PATRIMOINE LOCATIF	-88 373 €	-32 265 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES	-220 296 €	-180 599 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	-9 084 €	-36 814 €
TOTAL II (CHARGES IMMOBILIÈRES)	-391 530 €	-381 659 €
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	423 458 €	727 519 €
PRODUITS D'EXPLOITATION		
REPRISES DE PROVISION D'EXPLOITATION	0 €	0 €
TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	24 110 €	0 €
TOTAL I (PRODUITS D'EXPLOITATION)	24 110 €	0 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	-123 178 €	-126 945 €
CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ	-34 198 €	-27 169 €
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	-6 000 €	-6 000 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES DOUTEUSES	0 €	0 €
TOTAL II (CHARGES D'EXPLOITATION)	-163 376 €	-160 114 €
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-139 266 €	-160 114 €
PRODUITS FINANCIERS		
PRODUITS D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0 €	0 €
REPRISES DE PROVISION SUR CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
TOTAL I (PRODUITS FINANCIERS)	0 €	0 €
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES D'INTÉRÊTS DES EMPRUNTS	0 €	0 €
CHARGES D'INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	0 €	0 €
AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	0 €	0 €
DÉPRÉCIATIONS	0 €	0 €
TOTAL II (CHARGES FINANCIÈRES)	0 €	0 €
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	0 €	0 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	18 605 €	0 €
REPRISES DE PROVISION EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
TOTAL I (PRODUITS EXCEPTIONNELS)	18 605 €	0 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
TOTAL II (CHARGES EXCEPTIONNELLES)	0 €	0 €
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	18 605 €	0 €
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	302 797 €	567 405 €

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

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

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les 5 ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

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

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

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

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

INFORMATIONS DIVERSES

Provision pour gros entretien :

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

Prime d'émission :

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

Rémunération du liquidateur :

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

Gestion locative :

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

Locataires :

Une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Elle est calculée de la manière suivante :

En absence de couverture du bail par l'assurance « Garantie loyers impayés », on provisionne

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

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer

AC = arriéré de charges

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 renégociation 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 4 683 € sur l'exercice.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2018

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 €	0 €	934 684 €	21 414 580 €
RÉNOVATIONS, RÉFECTIONS, TRAVAUX IMMOBILIERS	0 €	0 €	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €
AMÉNAGEMENTS ET INSTALLATIONS AMORTISSABLES	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS EN COURS	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL	22 349 264 €	0 €	934 684 €	21 414 580 €

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2018

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0 €			0 €
FRAIS D'AUGMENTATION DE CAPITAL	0 €	0 €	0 €	0 €
DROITS D'OCCUPATION	0 €	0 €	0 €	0 €
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	18 328 €			22 621 €
DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS	18 328 €	4 293 €	0 €	22 621 €
TOTAL	18 328 €	4 293 €	0 €	22 621 €



LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2018

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison de la liquidation du patrimoine en cours.

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

ADRESSE	LOCALISATION ET ZONAGE « ROBIEN » ①	TYPE ②	SURFACES TOTALES EN M ²	NOMBRE DE LOGEMENTS	DATE D'ACQUISITION	DATE DE LIVRAISON	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2018	PRIX DE REVIENT 2017
LILLE (59)										
10, rue Saint-Luc 140, rue Saint-Druon	PR - B1	AP	846	12	19/07/ 2007	09/10/ 2009	2 592 801 €	44 129 €	2 636 930 €	2 775 129 €
VILLEURBANNE (69)										
135, route de Genas	PR - B1	AP	816	11	17/12/ 2007	02/07/ 2009	2 456 402 €	31 657 €	2 488 058 €	2 893 657 €
MARSEILLE (13)										
223, avenue des Caillols	PR - B1	AP	871	13	06/06/ 2008	27/02/ 2009	3 140 060 €		3 140 060 €	3 140 060 €
ARCUEIL (94)										
88, avenue de la Convention	IDF - A	AP	693	9	17/07/ 2008	10/06/ 2009	2 900 000 €		2 900 000 €	2 900 000 €
CLAMART (92)										
7 bis, rue de Bretagne	IDF - A	AP	624	9	30/10/ 2008	02/06/ 2009	2 511 505 €		2 511 505 €	2 902 392 €
VILLEURBANNE (69)										
21, boulevard Honoré de Balzac	PR - B1	AP	776	10	25/11/ 2008	28/05/ 2009	2 323 140 €		2 323 140 €	2 323 140 €
FLOIRAC (33)										
1/23, allée des Grives	PR - B1	M	1 124	14	10/12/ 2008	30/06/ 2009	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/ 2008	24/02/ 2009	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/ 2008	05/06/ 2009	933 420 €		933 420 €	933 420 €
TOTAL			6 572	90			21 334 307 €	80 273 €	21 414 580 €	22 349 264 €

① P: Paris IDF: Île-de-France hors Paris PR: Province A - B1: Zones « Robien recentré »

② AP: Appartements M: Maisons



ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2018

CRÉANCES	31/12/2018	31/12/2017	DETTES	31/12/2018	31/12/2017
CRÉANCES LOCATAIRES	75 302 €	98 978 €	EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €	INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNT	0 €	0 €
CHARGES CONTRACTUELLES	0 €	0 €	DÉPÔTS REÇUS	55 399 €	76 961 €
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	75 302 €	98 978 €	DETTES FINANCIÈRES	55 399 €	76 961 €
CRÉANCES FISCALES	0 €	0 €	LOCATAIRES CRÉDITEURS	28 138 €	32 109 €
FOURNISSEURS DÉBITEURS	0 €	0 €	PROVISIONS CHARGES LOCATIVES	0 €	0 €
SYNDICS	1 095 151 €	1 123 376 €	GÉRANTS	0 €	0 €
AUTRES DÉBITEURS	47 311 €	51 882 €	FOURNISSEURS	771 104 €	717 555 €
AUTRES CRÉANCES	1 142 462 €	1 175 258 €	DETTES FISCALES	0 €	0 €
PROVISIONS POUR LOCATAIRES DOUTEUX	-57 010 €	-76 462 €	AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	446 934 €	430 487 €
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-57 010 €	-76 462 €	ASSOCIÉS	70 732 €	276 064 €
TOTAL GÉNÉRAL	1 160 754 €	1 197 773 €	DETTES D'EXPLOITATION	1 316 908 €	1 456 214 €
			TOTAL GÉNÉRAL	1 372 307 €	1 533 175 €

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2018

PROVISIONS	AU 31/12/2017	PASSAGE DE PGR EN PGE	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2018
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS						
GROSSES RÉPARATIONS	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
RISQUES ET CHARGES	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
CRÉANCES DOUTEUSES	76 462 €	0 €	9 084 €	28 537 €	0 €	57 010 €
TOTAL	76 462 €	0 €	9 084 €	28 537 €	0 €	57 010 €

VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2018

	EXERCICE 2018	EXERCICE 2017
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES NON RÉCUPÉRABLES	96 980 €	99 690 €
SOLDE DE CHARGES DE REDDITION	24 056 €	-
CHARGES SUR LOCAUX VACANTS	41 628 €	8 033 €
TRAVAUX - REMISE EN ÉTAT	88 373 €	32 265 €
CHARGES NON RÉCUPÉRABLES	57 631 €	71 670 €
PERTES SUR CRÉANCES IRRECOUVRABLES	-	1 207 €
DOTATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES	9 084 €	36 814 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	317 752 €	249 678 €
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES		
IMPÔTS & TAXES DIVERSES	15 667 €	20 749 €
CHARGES IMMOBILIÈRES REFACTURABLES	52 676 €	110 885 €
AUTRES CHARGES REFACTURABLES	5 435 €	347 €
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	73 778 €	131 981 €

VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
HONORAIRES COMMISSAIRES AUX COMPTEs	11 364 €	11 028 €
HONORAIRES NOTAIRES	3 346 €	4 007 €
HONORAIRES DÉPOSITAIRE	-	-
HONORAIRES DE COMMERCIALISATION		
COTISATIONS	231 €	(1 043 €)
FRAIS D'ACQUISITION DES IMMEUBLES	-	-
FRAIS DE CESSION DES IMMEUBLES	-	-
AUTRES FRAIS	19 257 €	13 177 €
CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE	-	-
IMPÔT SUR LES REVENUS BELGES	-	-
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	34 198 €	27 169 €
VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
INDEMNISATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	6 000 €	6 000 €
CHARGES DIVERSES	0 €	-
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	6 000 €	6 000 €
VENTILATION DES COMMISSIONS		
COMMISSIONS GESTION IMMOBILIÈRE	99 068 €	126 945 €
COMMISSIONS GESTION ADMINISTRATIVE	-	-
COMMISSIONS SUR ARBITRAGES	24 110 €	-
COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS	123 178 €	126 945 €

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2018

	31/12/2018	31/12/2017
DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
ACTIFS SOUS PROMESSES DE VENTE	2 237 857 €	
ENGAGEMENTS REÇUS		
EMPRUNT NON UTILISÉ		
FACILITÉ DE CAISSE		
PRISE EN CHARGE DE TRAVAUX FUTURS		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVAL, CAUTIONS		
CAUTIONS REÇUES DES LOCATAIRES	590 289 €	588 244 €

LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2014	TOTAL DES REVENUS	2015	TOTAL DES REVENUS	2016	TOTAL DES REVENUS	2017	TOTAL DES REVENUS	2018	TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
RECETTES LOCATIVES BRUTES	39,85 €	99,89 %	36,11 €	99,95 %	38,01 €	100 %	39,26 €	100 %	28,77 €	94,35 %
PRODUITS FINANCIERS AVANT P.L.	0,04 €	0,11 %	0,02 €	0,05 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
PRODUITS DIVERS	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	1,72 €	5,65 %
TOTAL	39,90 €	100 %	36,12 €	100 %	38,01 €	100 %	39,26 €	100 %	30,50 €	100 %
CHARGES										
COMMISSIONS DE GESTION	5,14 €	12,87 %	4,88 €	13,52 %	5,14 €	13,53 %	5,13 €	13,05 %	4,97 €	16,31 %
AUTRES FRAIS DE GESTION	1,36 €	3,41 %	1,15 €	3,17 %	0,84 €	2,22 %	1,33 €	3,40 %	1,62 €	5,33 %
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	4,38 €	10,98 %	2,50 €	6,92 %	4,18 €	11 %	1,30 €	3,31 %	3,57 €	11,69 %
CHARGES LOCATIVES NON RÉCUPÉRABLES	8 €	20,06 %	7,76 €	21,48 %	10,24 €	26,94 %	7,29 €	18,57 %	8,89 €	29,16 %
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	18,88 €	47,33 %	16,29 €	45,09 %	20,41 €	53,69 %	15,05 €	38,33 %	19,06 €	62,49 %
AMORTISSEMENTS NETS										
PATRIMOINE	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
PROVISIONS NETTES										
POUR TRAVAUX	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %	0 €	0 %
AUTRES	-0,52 €	-1,30 %	0,23 €	0,63 %	-0,09 €	-0,24 %	1,30 €	3,30 %	-0,79 €	-2,58 %
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	-0,52 €	-1,30 %	0,23 €	0,63 %	-0,09 €	-0,24 %	1,30 €	3,31 %	-0,79 €	-2,58 %
TOTAL DES CHARGES	18,36 €	46,03 %	16,52 €	45,73 %	20,32 €	53,45 %	16,35 €	41,64 %	18,28 €	59,91 %
RÉSULTAT COURANT	21,53 €	53,97 %	19,60 €	54,27 %	17,69 €	46,55 %	22,91 €	58,36 %	12,22 €	40,08 %
VARIATION DU REPORT À NOUVEAU	-1,27 €	3,18 %	-0,80 €	-2,20 %	-0,56 €	-1,46 %	0,11 €	0,29 %	-0,83 €	-2,71 %
REVENUS DISTRIBUÉS AVANT PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	22,80 €	57,15 %	20,40 €	56,47 %	18,25 €	48,01 %	22,80 €	58,07 %	13,05 €	42,80 %
REVENUS DISTRIBUÉS APRÈS PRÉLÈVEMENT LIBÉRATOIRE	22,78 €	57,10 %	20,40 €	56,47 %	18,25 €	48,01 %	22,80 €	58,07 %	13,05 €	42,80 %

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 D'AEW Ciloger

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

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW Ciloger établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités 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 contrôle 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.



LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre société, le Conseil de surveillance à l'honneur de vous présenter son rapport pour l'année 2018.

Depuis le début de l'exercice 2018, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et octobre 2018, mars 2019) afin de suivre l'évolution financière et locative du patrimoine de notre société.

À la suite de la décision de dissolution anticipée votée lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 7 juin 2018, nous avons également examiné les conditions dans lesquelles les ventes des premiers éléments du parc ont été préparées et réalisées.

La réunion du 22 mars 2019 avait pour objet de préparer la présente Assemblée générale.

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

VENTE ET ÉVALUATION DU PATRIMOINE

En 2018, les premières ventes de logements qui ont été loués au moins 9 ans ont été réalisées. Ces ventes ont uniquement porté sur des logements vacants. Au fur et 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).

Au total, 4 logements ont été vendus en 2018, pour un montant de 1 016 002 €. Par rapport aux prix d'acquisition, ces ventes ont dégagé une plus-value comptable de 81 318 €, soit +8,7 %.

Au global, les prix de vente sont supérieurs de 8,1 % aux valeurs d'expertise au 31/12/2017. Cette survalue illustre l'écart entre une expertise du patrimoine réalisée annuellement en bloc et occupé, et le prix de vente réel d'un logement vacant.

Nous ne pouvons ici que retranscrire ce que nous signalons régulièrement lors de nos réunions : l'expertise est obligatoire mais n'a qu'une valeur indicative. La seule valeur est celle à laquelle l'acheteur est prêt à nous prendre le bien et nous ne connaissons cette valeur qu'après négociation et signature de l'acte.

Il faut également prendre en compte la rémunération du liquidateur sur les ventes, approuvée par l'Assemblée générale de juin 2018 et à déduire de cette plus-value, qui s'est élevée à 24 110 € pour l'ensemble de ces ventes. Cette rémunération compense dans le temps la baisse de la commission de gestion versée pour la gestion de notre société (gestion locative, administrative, comptable, information financière...), qui assise sur les loyers encaissés se réduira d'année en année au fur et à mesure des ventes (99 068 € en 2018 contre 126 945 € en 2017 et 127 391 € en 2016). Au 31 décembre 2018, 33 logements sont vacants, prêts à être cédés. Parmi ceux-ci, 9 font l'objet de promesses de ventes, qui laissent augurer un prix de cession supérieur de 7,5 % au prix de revient comptable.

En fin d'année 2018, l'expertise du patrimoine (90 logements) est de 22 M€, supérieure d'un peu plus de 3 % au prix de revient comptable.

À l'heure actuelle, les estimations de ventes ne nous permettent pas encore d'envisager de retrouver le prix de souscription : la valeur de réalisation 2018 est proche de 932 € pour un prix de souscription à l'origine de 1 000 €. Ce montant de 932 € est toutefois supérieur à ce qui a été investi dans l'immobilier puisque sur les 1 000 € versés il faut enlever la commission de souscription à l'achat de parts de 96 €, soit 904 € pour acquérir des immeubles.

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 de mi-avril 2019.

GESTION LOCATIVE ET RÉSULTATS

En prévision de leur vente, les logements qui se libèrent ne sont pas remis en location. La Société de gestion - liquidateur a en effet poursuivi, avec l'avis favorable du Conseil de surveillance, le gel des appartements qui se libèrent et qui ont été loués au moins 8 ans depuis l'origine. Cette possibilité nous est offerte par une disposition fiscale, mais nous devons attendre 9 ans depuis la 1^{re} location pour pouvoir les vendre.

Fin 2018, 33 logements sont ainsi « gelés » en attente de pouvoir être vendus.

Le niveau des loyers facturés a donc commencé de se réduire fortement, à 707 K€ contre 972 K€ en 2017 (-27 %). Le résultat, après prise en compte des diverses charges d'exploitation et de celles qui sont directement liées à la cession des logements, s'établit à 302 797 €, en baisse de 47 %.

Le dividende distribué a diminué en conséquence à 13,05 € par part, soit 57 % du dividende 2017.

Pour l'avenir, le rythme des ventes conduira encore à une forte diminution des dividendes. Cette diminution sera compensée par les remboursements que nous recevrons sur le produit des ventes. Le recours à un système d'assurance de « loyers impayés » a été poursuivi durant l'exercice. Ainsi, à la fin de l'année, le dispositif Garantie des loyers impayés (GLI) couvre 28 dossiers locataires représentant un tiers du potentiel locatif de notre SCPI.

Un dégrèvement de taxes foncières peut 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. À ce titre, 490 € ont été perçus sur l'exercice.

MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'année, seulement 25 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 est toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

Ainsi, le dernier prix de vente d'une part fixé en mars 2018 sur ce marché s'établit à 652,17 €, largement inférieur à la valeur de réalisation qui est de 931,79 € par part (-30 %).

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.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance soit en donnant procuration, de manière à éviter une

nouvelle convocation de l'Assemblée générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

Pour le Conseil de surveillance

Jean-Luc BRONSART
Le Président du Conseil de surveillance



LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

À l'Assemblée générale de la société civile de placement immobilier ATOUTPIERRE HABITATION 2

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société civile de placement immobilier Atout Pierre Habitation 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la Société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATION SPÉCIFIQUES

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent

d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude

ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine,
le 6 mai 2019

Jean-Baptiste DESCHRYVER
Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

À l'Assemblée générale de la Société civile de placement immobilier ATOUPIERRE 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. 225-58 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. 225-58 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 oeuvre 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. 225-86 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. 225-57 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 2018.
- 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 2018 cette commission s'élève à 99 068 €.
- Une commission de cession de parts :
 - Si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, celle-ci percevra à titre de frais de dossier, un forfait de 80 € hors taxes, soit 95,68 € taxes comprises. Ce montant sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année sur la variation au cours des douze derniers mois de l'année N-1, de l'indice

général INSEE du coût des services (sous-indice 4009 E des prix à la consommation) ;

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

Au titre de 2018, cette commission s'est élevée à 734 €.

Fait à Neuilly-sur-Seine,
le 6 mai 2019

Jean-Baptiste DESCHRYVER
Le Commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 5 JUIN 2019

ORDRE DU JOUR

1. Lecture des rapports du liquidateur, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes, examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2018
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices
3. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier
4. Approbation de la valeur comptable déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice
5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice
6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par le Liquidateur à la clôture de l'exercice
7. Quitus au Liquidateur
8. Renouvellement des membres du Conseil de surveillance
9. Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes
10. Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes suppléant
11. Fixation des jetons de présence
12. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales

LES RÉOLUTIONS

PREMIÈRE RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Liquidateur, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2018.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 302 796,96 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 25 652,75 €, forme un revenu distribuable de 328 449,71 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 323 235,45 €,
- au report à nouveau, une somme de 5 214,26 €.

TROISIÈME RÉOLUTION

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

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, la valeur nette comptable qui ressort à 22 494 046 €, soit 908,15 € 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 le Liquidateur, de la valeur de réalisation qui ressort à 23 079 466 €, soit 931,79 € pour une part.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par le Liquidateur, de la valeur de reconstitution qui ressort à 27 215 117 €, soit 1 098,76 € pour une part.

SEPTIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, donne au Liquidateur quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

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

HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 4), décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée

de 3 années qui expirera à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire se tenant en 2022 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les 2 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix.

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

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
-----------	----------------	-----	---------

M. Jean-Pierre BARBELIN ^(C)

M. Georges PUIPIER ^(C)

(R) : Candidat en renouvellement - (C) : Nouvelle candidature

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale, après constatation de l'acceptation de cette fonction par le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit – 63 rue de Villiers – 92200 Neuilly-sur-Seine cedex, nomme celui-ci en qualité de Commissaire aux comptes titulaire en renouvellement de son mandat arrivant à échéance.

Le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit aura tous les pouvoirs que lui confère la loi pour agir dans le cadre de sa mission. Conformément aux dispositions de légales et statutaires, le Commissaire aux comptes titulaire est nommé pour une période de six exercices sociaux venant à expiration lors de l'Assemblée générale se tenant en 2025 qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

DIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale après constatation de l'acceptation de cette fonction par Monsieur Patrice MOROT, nomme celui-ci en qualité de Commissaire aux comptes suppléant en remplacement de Madame Anik CHAUMARTIN, dont le mandat arrive à échéance.

Monsieur Patrice MOROT aura tous les pouvoirs que lui confère la loi pour agir dans le cadre de sa mission. Conformément aux dispositions légales et statutaires, le Commissaire aux comptes suppléant est nommé pour une période de 6 exercices sociaux venant à expiration lors de l'Assemblée générale se tenant en 2025 qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

ONZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale décide de fixer l'indemnisation annuelle du Conseil de surveillance, à compter de l'exercice 2019, à la somme de 9 000 €, à répartir entre les membres du Conseil de surveillance.

DOUZIÈME RÉOLUTION

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

ATOUT PIERRE HABITATION 2

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

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



Société de gestion de portefeuille - Liquidateur
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 »

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

Signatory of:

