

SCPI ACTIPIERRE 2

SCPI DE MURS DE MAGASINS



RAPPORT ANNUUEL

EXERCICE
2018

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

Président

Monsieur Robert WILKINSON

Directeurs Généraux Délégués

- Madame Isabelle ROSSIGNOL
- Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI ACTIPIERRE 2

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- Monsieur Olivier ASTY

Vice-président

- Monsieur Jean-Marie COURTIAL

Secrétaire

- Monsieur Olivier PARIS

Membres du conseil

- Madame Pascale DEVERAUX
- Madame Elisabeth LE TRESSOLER
- Monsieur Frédéric BODART
- Monsieur Christian DESMAREST
- Monsieur Stéphane GLAVINAZ
- Monsieur Christian RADIX
- Monsieur Jean Philippe RICHON
- Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS
- Monsieur Pascal VÉTU

COMMISSAIRES AUX COMPTES

- **Titulaire** : MAZARS,
représentée par Monsieur Baptiste KALASZ

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES



SOMMAIRE

ÉDITORIAL	1
RAPPORT DE GESTION	
Les données essentielles	3
Le patrimoine immobilier	4
Les résultats et la distribution	9
Le marché des parts	10
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE	
Les comptes	12
L'annexe aux comptes annuels	15
LES AUTRES INFORMATIONS	
L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	21
Informations complémentaires issues de la Directive Européenne 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	28
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 6 JUIN 2019	
Ordres du jour	29
Les résolutions	29



Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ACTIPIERRE 2, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2018.

- Dynamisés par un rebond en fin d'année, les investissements en immobilier d'entreprise dépassent légèrement 31 milliards d'euros en 2018 (+12% par rapport à 2017), et enregistrent un nouveau record historique. La part des investisseurs étrangers dans l'activité d'investissement est en augmentation en 2018, avec près de 45% des volumes totaux. En termes de typologie d'actifs, le bureau concentre toujours la majorité des investissements.

Le contexte économique relativement favorable en 2018, la prime de risque offerte par l'immobilier par rapport aux rendements obligataires et l'afflux de capitaux ont contribué à soutenir l'activité en investissement immobilier.

Les taux de rendement immobiliers sont restés globalement stables, confirmant une tendance annuelle : 2,75%-5,75% pour les commerces en pieds d'immeuble, 3,50-6,50% pour les centres commerciaux et 4,25%-9,00% pour les *retails parks* en France.

- Dans un contexte de compétition accrue des commerces en France, mais de conjugaison du commerce en ligne avec le commerce physique, les valeurs locatives des magasins physiques devraient rester stables avec une polarisation grandissante entre localisations.

Pour préserver ou renforcer l'attrait du commerce dans les petites et moyennes métropoles, des politiques favorables au commerce sont mises en place par les autorités publiques tant au niveau local qu'au niveau national, telles que le plan « Action Cœur de Ville ».

Du côté des enseignes, l'adaptation passe par l'implémentation d'une stratégie omnicanal, fondée sur la combinaison de points de ventes physiques et d'outils digitaux pour accompagner la montée en puissance du e-commerce.

En termes d'offre commerciale, des secteurs en progression comme les loisirs, la restauration, le sport, le bien-être, et le segment du bio prennent le pas sur des secteurs traditionnellement phares mais en perte de vitesse comme en particulier le prêt-à-porter.

- 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€, dominent 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%).

Pour ces dernières le retrait est particulièrement sensible puisqu'en 2017 elles représentaient 973 M€ (-61%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 132 M€ (-34% par rapport à 2017).

Avec un total de 1,1 Md€ échangés sur l'immobilier d'entreprise, le marché secondaire connaît une évolution de +30% par rapport à 2017, très majoritairement concentré sur les SCPI à capital variable.

Le taux de rotation annuel des parts reste toutefois proche de 2%, et aucune tension n'est notable.

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€.

Côté investissements, les SCPI ont réalisés 6,2 Mds€ d'acquisitions au cours de l'année 2018, dont 31% dans les autres pays européens (43% en Allemagne), soit plus que dans les régions françaises (27%). L'Île-de-France reste la zone privilégiée et concentre 43% des acquisitions. En typologie, la part des bureaux représente 64%, devant les commerces (17%), les centres de santé (6%) et les autres actifs.

Les arbitrages représentent 852 M€ et concernent principalement des bureaux en Île-de-France.

Dans un environnement de taux stabilisés à un niveau très bas, les points marquants concernant ACTIPIERRE 2 sont les suivants.

- À périmètre constant, la valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé très substantiellement de 4,41%. Depuis la fin de l'année 2013, toujours à périmètre constant, le patrimoine s'est valorisé de près de 19%. Au 31 décembre 2018, sa valorisation globale hors droits est de 1,8 fois son prix de revient.
- À la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 2 présente un surinvestissement de 3,9 M€, pour un plafond maximal autorisée par l'Assemblée générale de 7 M€.
Durant le premier trimestre ACTIPIERRE 2 a renforcé son patrimoine parisien en acquérant, pour 2,2 M€, une boutique au pied d'un immeuble haussmannien à proximité de l'Opéra, dans un environnement dynamique et touristique. Parallèlement, deux actifs non stratégiques ont été arbitrés avec une plus-value nette globale de 400 K€.
Par ailleurs, dans le cadre d'une restructuration du théâtre municipal d'Evry, le local appartenant à ACTIPIERRE 2 (Centre commercial Agora – Place des terrasses de l'Agora), mitoyen du projet et vacant depuis janvier 2014, a fait l'objet d'une procédure d'expropriation en 2017 avec une expertise des Domaines chiffrée à 500 000 €. Après plusieurs recours juridiques, l'indemnité d'expropriation à payer à la SCPI a été fixée en appel à 968 525 €, générant ainsi une plus-value de 83 531 €.
- Le taux d'occupation financier moyen de l'année se maintient à un niveau élevé, à 95,95%, en légère progression par rapport à l'année 2017 (95,46%). Le taux d'encaissement moyen des loyers de l'exercice s'élève quant à lui à 95%.
- Le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire a reculé de 2% sur l'exercice, dans des volumes de transactions en forte progression de 83% par rapport à l'exercice 2017. En matière de prix moyen annuel, il enregistre également une baisse, de près de 1%. Sur dix ans et quinze ans, ce prix moyen est toutefois en augmentations respectives de 25% et 79%.
- Un revenu brut de 16,65 €, a été mis en distribution au titre de l'exercice 2018, en diminution de 2,6% par rapport à l'exercice précédent. Le résultat de l'exercice a en effet été affecté par des provisions d'exploitation de 536 K€ concernant un sinistre sur un local commercial. La distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de

15,18 €, les réserves (report à nouveau) ont été sollicitées à hauteur de 1,47 € par part. Elles s'établissent en fin d'exercice à 4,73 € par part et représentent 3,5 mois de distribution.

- Le taux de distribution 2018 (distribution 2018/prix acheteur moyen 2018) s'établit à 4,81%, notable dans l'environnement de taux actuel et supérieur à la moyenne nationale des SCPI de commerces (4,48%).
La « prime de risque » d'ACTIPIERRE 2, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque (OAT TEC 10) reste élevée, à 4,12% en fin d'exercice.
- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ACTIPIERRE 2, s'établissent à 8,34% sur dix ans, 10,02% sur quinze ans et 11,90% sur 20 ans, en bonne place par rapport aux autres typologies courantes de placements (Actions françaises, foncières cotées, Obligations, Or et Livret A).
En effet, sur 15 ans ACTIPIERRE 2 n'est dépassée que par les Foncières cotées, et sur 20 ans aucune de ces précédentes catégories n'affiche une performance supérieure.

Enfin, **dans le cadre d'une Assemblée générale extraordinaire**, il vous est proposé de fixer à 9, au lieu de 12 actuellement, le nombre de membres du Conseil de surveillance, et ce à compter de l'Assemblée générale qui se tiendra en 2021 pour statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

Aussi, nous vous proposons à la douzième résolution de l'Assemblée générale, en accord avec votre Conseil de surveillance, de modifier en ce sens l'article 18 des statuts relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance.

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

LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2018

CHIFFRES CLÉS

Année de création 1987	Capitaux collectés 72 708 048 €
Capital fermé depuis 2010	Dernier prix d'exécution (net vendeur) 310,00 €
Terme statutaire 2037	Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais 111 921 036 €
Nombre d'associés 3 431	Parts en attente de vente 1 578 (0,48% des parts)
Nombre de parts 327 025	Marché secondaire organisé réalisé sur l'année pour 2 107 513 €
Capital social 49 936 718 €	
Capitaux propres 61 524 840 €	

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles 84	Surface 22 321 m ²
Nombre de baux 110	Taux moyen annuel d'occupation financier 95,95%

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière en 2018	8 360 871 €
- dont loyers :	6 779 043 €
Résultat de l'exercice	4 965 578 € soit 15,18 € par part
Revenu distribué	5 444 966 € soit 16,65 € par part

INDICATEURS DE PERFORMANCE

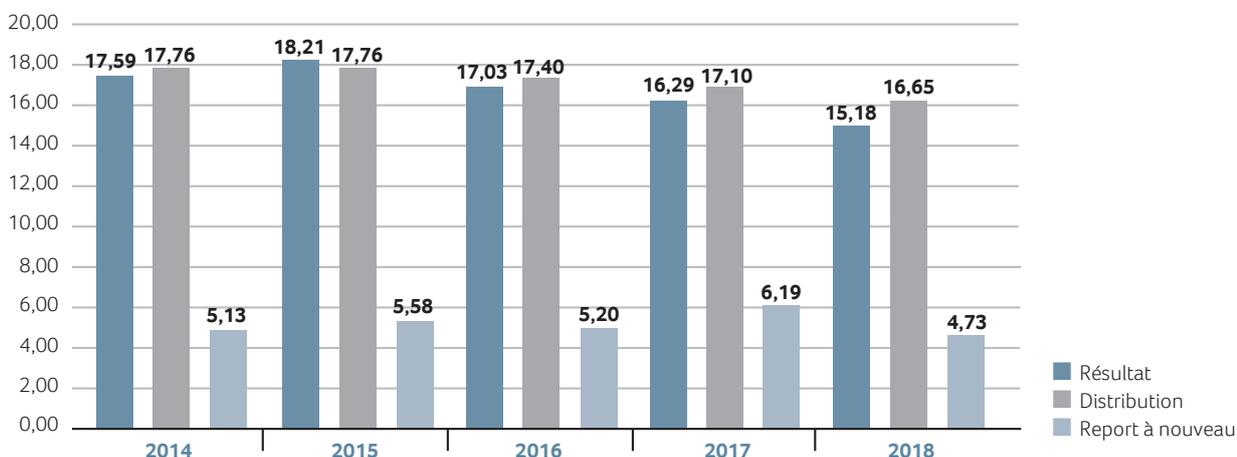
Taux de rentabilité interne 5 ans (2013-2018)	4,14%
Taux de rentabilité interne 10 ans (2008-2018)	8,34%
Taux de rentabilité interne 15 ans (2003-2018)	10,02%
Taux de rentabilité interne 20 ans (1998-2018)	11,90%
Taux de distribution/valeur de marché 2018	4,81%
Moyenne nationale 2018 SCPI dominante Commerces	4,48%
Moyenne nationale 2018 SCPI Immobilier d'entreprise	4,35%
Variation du prix acquéreur moyen 2018	-0,94%
Moyenne nationale 2018 SCPI dominante Commerces	0,09%
Moyenne nationale 2018 SCPI Immobilier d'entreprise	0,82%

VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	Global	Par part	Variation 2018/2017
Valeur comptable	61 524 840 €	188,13 €	-0,29%
Valeur vénale / expertise	113 098 000 €	345,84 €	4,31%
Valeur de réalisation	111 026 526 €	339,50 €	4,04%
Valeur de reconstitution	132 757 807 €	405,96 €	4,06%

RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU (PAR PART)

EN EUROS DEPUIS 5 ANS



Le report à nouveau de l'exercice 2017 a été abondé de 1,82 € par part en raison d'un changement comptable dans la méthode de provisionnement des gros travaux.

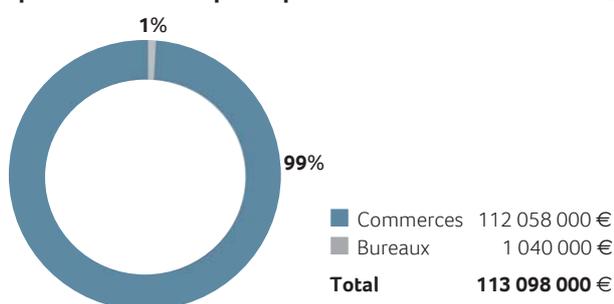
LE PATRIMOINE IMMOBILIER



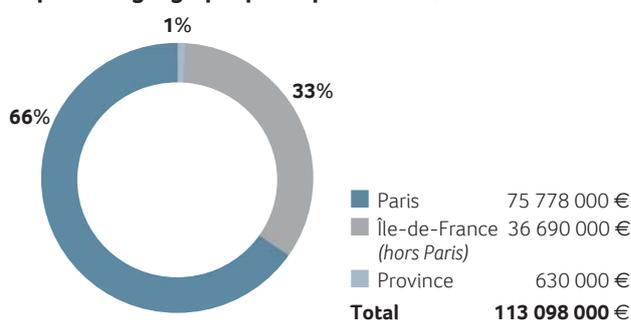
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2018, ACTIPIERRE 2 détient 84 immeubles, totalisant 22 321 m² de surfaces totales, localisés en valeur vénale à 67% à Paris, 32% en région parisienne et 1% en province. Toujours en valeur vénale, le patrimoine est quasi intégralement composé de murs de commerces (99%).

Répartition économique du patrimoine (en % de la valeur vénale)



Répartition géographique du patrimoine (en % de la valeur vénale)



L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Les montants totaux (en M€) des arbitrages en prix de vente et des investissements droits inclus réalisés durant les cinq derniers exercices sont les suivants.

Arbitrages et investissements sur 5 ans (en M€)

Exercices	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12 en M€
2014	-	-	- 6,56
2015	-	-	- 6,56
2016	1,60	-	- 5,00
2017	1,20	-	- 4,12
2018	2,45	2,03	- 3,88
Total	5,25	2,03	

ARBITRAGES

La société de gestion souhaite, en accord avec le Conseil de surveillance, étudier ponctuellement des arbitrages éventuels d'actifs arrivés à maturité, et présenter au minimum une fois par an un état des actifs susceptibles d'être présentés à l'arbitrage.

Deux actifs considérés comme non stratégiques ont été arbitrés durant l'exercice.

Paris 75004 : Quai des Célestins

Ce local commercial, acquis en 1987 et vacant depuis fin 2016, a été cédé le 12 octobre 2018 pour un montant de 855 000 € net vendeur. La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 493 377 €, soit +138% par rapport au prix de revient comptable (357 348 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 4 275 €.

Chilly-Mazarin (91)

Il s'agit d'un local commercial de 496 m² loué à l'enseigne « Léon de Bruxelles », acquis en 2010, dont la reconversion était difficile en cas de départ du locataire. Il a été cédé le 16 octobre 2018 pour un montant de 1 599 937 € net vendeur. La transaction fait ressortir une moins-value comptable nette de 93 089 €, soit - 6% par rapport au prix de revient comptable (1 662 500 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 7 999 €.

Par ailleurs, dans le cadre d'une restructuration du théâtre municipal d'Evry, le local appartenant à ACTIPIERRE 2 (Centre commercial Agora – Place des terrasses de l'Agora), mitoyen du projet et vacant depuis janvier 2014, a fait l'objet d'une procédure d'expropriation en 2017 avec une expertise des Domaines chiffrée à 500 000 € et une proposition amiable à 605 000 €.

Après plusieurs recours juridiques, l'indemnité d'expropriation à payer à la SCPI a été fixée en appel à 968 525 €, générant ainsi une plus-value de 83 531 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value comptable nette de 483 819 € par rapport au prix de revient (+ 20%), après imputation d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 12 275 €.

Au 31 décembre 2018, compte tenu de ces cessions le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 1 344 054 €, soit 4,11 € par part créée.

INVESTISSEMENTS

En début d'année 2018, ACTIPIERRE 2 était en situation de surinvestissement pour un montant de 4 121 662 €, à comparer à un plafond maximal de surinvestissement de 7 M€ autorisé par l'Assemblée générale de juin 2017.

En liaison avec les arbitrages réalisés et la facilité de caisse autorisée par l'Assemblée générale, AEW Ciloger a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'ACTIPIERRE 2, qui privilégie les commerces en Ile-de-France, et qui soient de nature à présenter un couple rendement/risque préservant l'équilibre du portefeuille immobilier.

À ce sujet, AEW Ciloger, en tant que société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales et sociales revêtent une importance primordiale. AEW Ciloger a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations-Unies (PRI).

Le 28 mars 2018, un investissement renforçant le patrimoine parisien d'ACTIPIERRE 2 a été concrétisé, à un taux de rendement immobilier cohérent dans le marché immobilier actuel.

Paris (75002) : 20 rue Saint-Augustin / 11 rue de Monsigny

Ce local commercial est situé au pied d'un immeuble haussmannien du 2^{ème} arrondissement parisien, à l'angle des rues Saint-Augustin et Monsigny.

Doté d'une excellente visibilité d'angle, l'actif, intégralement loué à une enseigne spécialisée dans la vente de livres d'occasion, comprend une surface totale de 270 m² répartie sur 2 étages ainsi qu'un sous-sol de 69 m². Localisée à proximité du métro et des d'attractivités touristiques (Opéra Garnier, Place Vendôme, Théâtre Michodière, passage Choiseul), l'acquisition a été négociée pour un montant de 2 226 860 € acte en mains, soit un taux de rendement immobilier de 3,71%.

L'EMPLOI DES FONDS EN EUROS

Compte tenu des opérations de l'exercice, au 31 décembre 2018, ACTIPIERRE 2 est en situation de surinvestissement à hauteur de 3 888 200 €.

L'Assemblée générale ordinaire du 12 juin 2018 a renouvelé l'autorisation d'un recours à une facilité de caisse, si nécessaire, pour un montant maximum de 7 000 000 €, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI.

En pratique, cette facilité de caisse est négociée au taux de l'Euribor 3 mois + 1%, et sans commission d'engagement.

Elle permet d'étudier des dossiers préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier de la SCPI dans des délais non contraignants.

Dans un souci d'optimisation financière pour les associés, le surinvestissement a été financé par la mobilisation de la trésorerie courante et le recours à la facilité de caisse a été opéré de manière complémentaire, générant des intérêts financiers d'un montant de 4 903 € sur l'exercice.

	Total au 31/12/2017	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
FONDS COLLECTÉS	72 708 048	-	72 708 048
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	860 235	483 819	1 344 054
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 7 270 805	-	- 7 270 805
- Achat d'immeubles	- 66 316 231	- 2 082 745	- 68 398 976
- Titres de participation contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	2 511 995	2 019 848	4 531 843
- Frais d'acquisition	- 6 602 924	- 187 460	- 6 790 384
- Divers*	- 11 980	-	- 11 980
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	- 4 121 662	233 462	- 3 888 200

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

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée générale du 17 juin 2015, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, 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 ACTIPIERRE 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	63 867 133
Valeur comptable nette	63 867 133
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	113 098 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	63 867 133		
- Provisions pour grosses réparations	- 270 820		
- Autres éléments d'actifs	- 2 071 474	- 2 071 474	- 2 071 474
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		113 098 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			121 553 500
- Commission de souscription théorique			13 275 781
TOTAL GLOBAL	61 524 840	111 026 526	132 757 807
NOMBRE DE PARTS	327 025	327 025	327 025
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	188,13	339,50	405,96

La société de gestion a sélectionné Société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres

de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion.

État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2018

	Prix de revient au 31/12/2018 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2018 en euros	Écart Expertise / prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2018 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2017 en euros	Variation hors droits 2018/2017 en %	Variation hors droits 2018/2017 périmètre constant en %
Commerces	63 388 147	112 058 000	76,78	120 433 500	107 415 000	4,32	4,42
Bureaux	435 642	1 040 000	138,73	1 120 000	1 010 000	2,97	2,97
TOTAUX	63 823 789	113 098 000	77,20	121 553 500	108 425 000	4,31	4,41

L'année 2018 constitue, une nouvelle fois, un très bon millésime en matière de valorisation du patrimoine. L'évaluation enregistre ainsi une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions et l'investissement de l'exercice) de 4,41%.

Toujours à périmètre constant, durant les cinq dernières années, soit depuis la fin de l'année 2013, le patrimoine s'est valorisé de 18,8%.

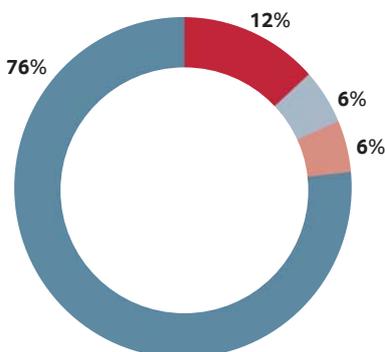
En intégrant le mouvement immobilier de l'exercice, l'évaluation du patrimoine enregistre une augmentation en valeur absolue de 4,3%.

Au 31 décembre 2018, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 77% et 90% à leur prix de revient.

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 3 actifs sur 84 représentent 24% de la valeur vénale du patrimoine.
- 3 actifs représentent chacun 5% ou plus de la valeur globale du patrimoine.
- 1 actif représente 12% de la valeur vénale du patrimoine.



- Galerie Commerciale Les Manèges
10, avenue du Général de Gaulle - Versailles (78)
- 125, boulevard Vincent Auriol - Paris 75013
- 95, boulevard Gouvion Saint-Cyr - Paris 75017
- Autres immeubles

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Le taux d'occupation financier moyen de l'année se maintient à un niveau élevé, à 95,95%, en légère progression par rapport à l'année 2017. Durant l'exercice, huit locaux ont été libérés, trois relocations ont été concrétisées et trois baux ont été négociés et renouvelés pour un montant total de loyers de 186 K€.

Les loyers quittancés se sont élevés à 6 779 043 € contre 6 740 539 € l'exercice précédent, soit une augmentation de 0,6%.

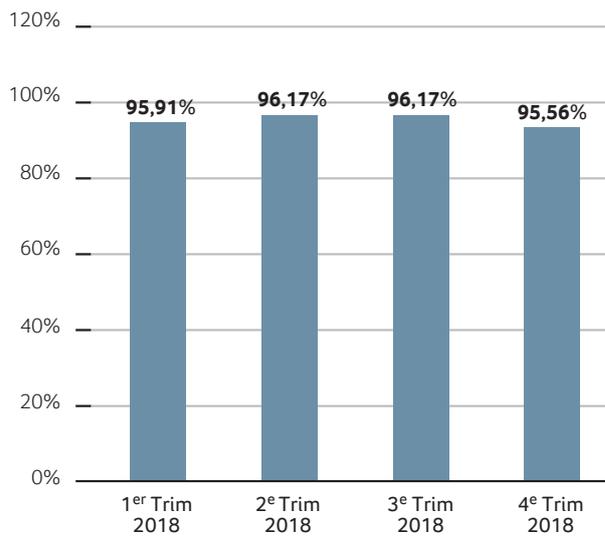
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

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 exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

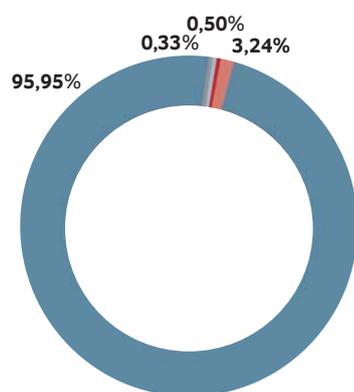
Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE 2 se maintient à un niveau élevé, à 95,56% au quatrième trimestre 2018, en progression par rapport au début d'année (94,97%).

Le taux d'occupation financier moyen 2018 ressort à 95,95%. Il est également en progression par rapport à celui de l'année précédente (95,46%), et reflète la qualité des emplacements et des locataires sélectionnés.

Taux d'occupation financier trimestriel

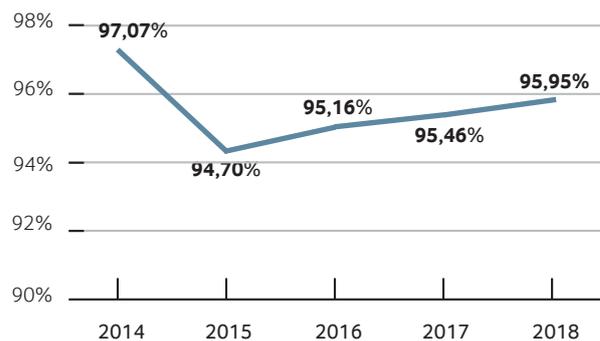


Décomposition du TOF annuel 2018



- TOF
- sous promesse ou vendu
- franchises, paliers
- loyers potentiels
- sous travaux importants

Évolution des TOF moyens annuels sur 5 ans



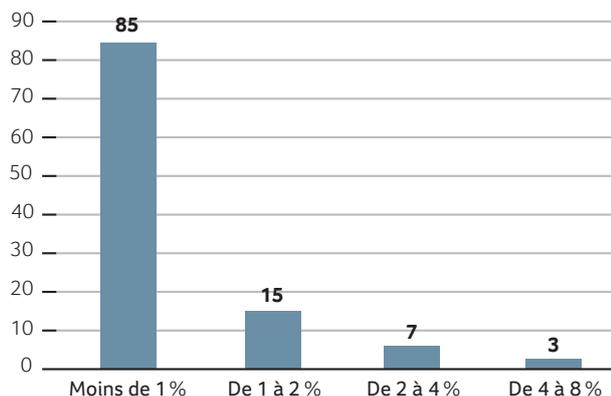
DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Au 31 décembre 2018, la SCPI ACTIPIERRE 2 compte 110 locataires (122 en 2017).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 85 locataires représentent chacun moins de 1% de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

Répartition des risques locatifs

en pourcentage du montant des loyers HT facturés



LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

Sur l'exercice, huit locaux ont été libérés soit dans le cadre de contentieux (liquidations/expulsions), soit suite à des congés.

Trois locations ou relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées.

Au total, ces relocations ont porté sur 121 m² pour un total de loyers en année pleine de 70 000 €, représentant 111% des loyers précédents.

Au 31 décembre 2018, les locaux vacants concernent cinq boutiques à Versailles (78), deux à Paris, une à Maisons-Alfort (94) et à Reims (51), et, des bureaux à Evry (91).

Le montant des loyers d'expertises annuels sur les locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente 1 598 m², est de 358 757 € (289 820 € à fin 2017).

RENOUVELLEMENT DE BAUX

Au total, durant l'année 2018, trois baux ont été renégociés et renouvelés. Ces renouvellements ont porté sur 210 m² pour un total de loyers en année pleine de 115 998 €, en diminution globale de 2% par rapport aux loyers avant renouvellements.

CESSIONS DE BAUX

Cinq cessions de fonds de commerce ont été opérées durant l'exercice.

Au total, sur l'exercice, ACTIPIERRE 2 a perçu 6 000 € HT de frais de rédaction d'actes.

TRAVAUX

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 72 784 € en 2018 (67 153 € en 2017). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 36 K€.

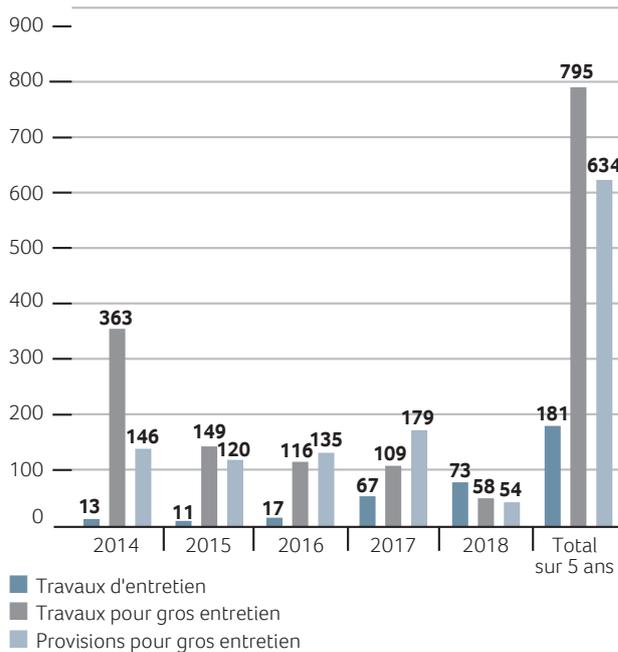
Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien (anciennement grosses réparations) a été passée pour un montant de 53 620 €.

La provision représente ainsi au 31 décembre 2018 un montant total de 270 820 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2018, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 57 990 € (109 340 € en 2017). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 159 K€.

D'une manière générale, consécutivement à la loi dite « Pinel », les travaux qui aux termes des anciens baux étaient supportés par le locataire, sont désormais à la charge du propriétaire bailleur. Cela pourra augmenter à terme certaines charges de travaux supportées par la SCPI.

Travaux et provisions pour gros entretien (en K€)



Le local de Maisons-Alfort (39/41, rue du 11 Novembre 1918 - 10, avenue du Professeur Cadiot) loué à une enseigne de grande distribution a été affecté en 2017 par un sinistre (affaissement de sol provenant essentiellement de la descente des eaux pluviales) qui nécessite la mise en place de solutions techniques et la réalisation de travaux.

Des estimations de travaux et ont été reçues en 2018 et sont en cours d'étude.

Les impacts techniques et locatifs ont commencés à être provisionnés sur l'exercice 2017, pour se poursuivre en 2018 (une provision d'exploitation de 536 K€ a été passée sur l'exercice 2018, soit 801 K€ en cumul).

LITIGES

Au 31 décembre 2018, en dehors des liquidations et des procédures engagées à l'encontre des locataires en raison d'impayés locatifs, le seul litige significatif concerne le site de Charenton-le-Pont, détenu en indivision à 25% par ACTIPIERRE 2, pour lequel une assignation des locataires a été reçue fin décembre 2018. Leurs demandes sont provisionnées à hauteur de 210 K€.

À la fin de l'exercice :

- aucun dossier locatif ne fait l'objet d'une demande de révision du loyer sur le fondement de l'article L.145-39 du Code du commerce,
- une demande en fixation du loyer renouvelé a été notifiée,
- deux locataires ont exprimé une demande de renouvellement simple (sans révision du loyer).

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION



Un revenu brut de 16,65 €, a été mis en distribution au titre de l'exercice 2018, en diminution de 2,6% par rapport à l'exercice précédent. Le résultat de l'exercice a en effet été affecté par des provisions d'exploitation de 536 K€ concernant un sinistre sur un local commercial. La distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 15,18 €, les réserves (report à nouveau) ont été sollicitées à hauteur de 1,47 € par part. Elles s'établissent en fin d'exercice à 4,73 € par part et représentent 3,5 mois de distribution. Le taux de distribution 2018 s'établit à 4,81%, notable dans l'environnement de taux actuel et supérieur à la moyenne nationale des SCPI de commerces (4,48%).

Le résultat de l'année s'élève à 4 965 578 €, soit 15,18 € par part, en diminution de 7% par rapport à l'exercice précédent (- 358 K€ en valeur absolue).

Si le résultat de l'activité immobilière a progressé de 127 K€ (2%), l'exercice a été impacté par une provision d'exploitation de 536 K€ couvrant un an de loyers pour le site de Maisons-Alfort. Les impacts techniques et locatifs concernant ce dernier avaient commencés à être provisionnés sur l'exercice 2017 (pour 265 K€).

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part avait été abaissé à 4,05 € lors de la distribution au titre du 4^{ème} trimestre 2017 pour tenir compte du sinistre évoqué précédemment. Il a été maintenu à ce niveau pour les quatre distributions relatives à l'exercice 2018.

Toutefois, une distribution complémentaire de 0,45 € par part a été effectuée au titre du quatrième trimestre 2018.

Au total, la distribution annuelle s'élève donc à 16,65 €, en diminution de 2,6% par rapport à l'exercice précédent (17,10 €).

Le résultat par part s'établissant à 15,18 €, un prélèvement sur le report à nouveau (réserves) de 1,47 € par part a été opéré (8,8% du montant distribué).

Le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2018, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 4,73 € par part, ce qui représente une réserve équivalente à 3,5 mois de distribution.

En matière de prix d'achat moyen de la part (346,40 € sur l'exercice), une variation négative de 0,94% est observable par rapport au prix moyen de l'année 2017. À noter qu'au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI de commerces s'établit à + 0,09%.

Le prix d'achat moyen d'une part d'ACTIPIERRE 2 a connu une évolution positive de 25% sur 10 ans (depuis le 31/12/2008) et 79% de sur 15 ans (depuis le 31/12/2003).

Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) se détermine pour une année n par la division entre, d'une part

la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année n.

Le taux de distribution 2018 d'ACTIPIERRE 2 diminue à 4,81% (4,89% en 2017), conséquence de la diminution du montant distribué. Il demeure néanmoins à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire.

Il est par ailleurs supérieur au taux observé au niveau national pour les SCPI de commerces (4,48%).

La « prime de risque » d'ACTIPIERRE 2, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque (OAT TEC 10) s'établit à 4,12% en 2018 (3,67% pour l'ensemble des SCPI).

À la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2018/prix acquéreur au 31/12/2018) s'établit à 4,87%.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne (TRI) d'ACTIPIERRE 2, s'établissent à 4,14% sur cinq ans, 8,34% sur dix ans, 10,02% sur quinze ans et 11,90% sur 20 ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2018.

Le TRI à 10 ans est nettement supérieur à ceux des principales classes d'actifs : l'ensemble des SCPI d'entreprises (6,64%), l'Or (5,4%), les Obligations (3,3%), ou le Livret A (1,4%). Seules les Actions françaises et les Foncières cotées affichent une performance supérieure (respectivement 9,1% et 12%).

Sur 15 ans ACTIPIERRE 2 n'est dépassée que par les Foncières cotées, et sur 20 ans aucune de ces précédentes catégories n'affiche une performance supérieure. Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes d'actifs.

(Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).

L'évolution du prix de la part (en euros)

	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements*	Prix acquéreur moyen de l'année**	Taux de distribution sur valeur de marché en %***	Report à nouveau cumulé par part
2014	330,00	17,76	345,60	5,14%	5,13
2015	341,14	17,76	336,88	5,27%	5,58
2016	333,41	17,40	344,40	5,05%	5,20
2017	349,97	17,10	349,68	4,89%	6,19
2018	347,76	16,65	346,40	4,81%	4,73

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

** Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché secondaire organisée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.

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

LE MARCHÉ DES PARTS

Le détail des augmentations de capital (en euros)

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé) en euros	Capital social (nominal) en euros	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros
Au 31/12/2014	Société fermée	327 025	49 936 717,50	72 708 048
Au 31/12/2015	Société fermée	327 025	49 936 717,50	72 708 048
Au 31/12/2016	Société fermée	327 025	49 936 717,50	72 708 048
Au 31/12/2017	Société fermée	327 025	49 936 717,50	72 708 048
Au 31/12/2018	Société fermée	327 025	49 936 717,50	72 708 048

L'évolution du capital (en euros)

Date de création : 7 janvier 1987	Capital initial : 152 500 euros	Nominal de la part : 152,70 euros				
	Montant du capital nominal au 31/12 en euros	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12* en euros
2014	49 936 718	-	327 025	3 388	-	341,14
2015	49 936 718	-	327 025	3 405	-	333,41
2016	49 936 718	-	327 025	3 386	-	349,97
2017	49 936 718	-	327 025	3 415	-	347,76
2018	49 936 718	-	327 025	3 431	-	324,24

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

Le capital est réparti entre 3 431 associés, composés à hauteur de 86% de personnes physiques et de 14% de personnes morales. Le plus gros porteur de parts détient 3,16% du

capital social. Le portefeuille moyen est de 29 500 € (95 parts) au dernier prix d'exécution.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire a reculé de 2% sur l'exercice, dans des volumes de transactions en forte progression de 83% par rapport à l'exercice 2017. En matière de prix moyen annuel, il enregistre également une baisse, de près de 1%.

Sur l'ensemble de l'année, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 2 a été marqué par une forte progression des volumes et montants échangés : 6 084 parts représentant 2 107 513 € contre 3 293 parts représentant 1 151 486 € en 2017, soit des hausses respectives de 85% et 83%.

Le prix moyen n'ayant que peu diminué sur l'exercice, l'effet prix s'est équilibré avec l'effet quantité (hausse du nombre de parts échangées).

L'augmentation du nombre de parts échangées est à mettre en relation avec une hausse parallèle :

- du nombre de parts à l'achat : 6 173 en 2018 contre 3 490 en 2017, soit + 77% ;
- du nombre de parts mises en vente : 22 394 en 2018 contre 13 792 en 2017, soit + 62%.

Si le rapport ventes/achats se situe en moyenne à 3,6 sur l'année (1 part à l'achat pour 3,6 à la vente) et présente donc un déséquilibre, la demande s'est adaptée à l'offre en matière de prix.

Lors de la dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution s'est fixé à 310,00 € (342,24 € prix acquéreur), en diminution de 1,6% par rapport à décembre 2017.

Il est inférieur de 15% à son cours le plus haut atteint à la fin de l'exercice 2010 (363,74 €).

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix d'exécution de la part sur une année a une signification relative eue égard aux fluctuations ponctuelles pouvant intervenir.

LE MARCHÉ DES PARTS

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- le fonctionnement du capital, fixe dans le cas d'ACTIPIERRE 2, qui conditionne la formation du prix vendeur.

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une décote de 9% avec la valeur de réalisation 2018 (339,50 € par part).
Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 16% par rapport à la valeur de reconstitution 2018 (405,96 € par part).

Le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres à la clôture de l'exercice est de 1 578, soit 0,48% des parts.

Le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 2 présente un taux de rotation de parts de 1,86% (1% en 2017), à comparer à 1,34% pour l'ensemble des SCPI de murs de commerces à capital fixe.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 100 parts ont été échangées (2 transactions) pour un montant total hors droits de 30 000 €, soit 300,00 € par part en moyenne.

L'évolution des conditions de cessions

(en euros)

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens*	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en euros HT
2014	3 838	1,17%	811	56 307
2015	5 854	1,79%	1 614	53 548
2016	9 108	2,79%	255	104 693
2017	3 473	1,06%	2 259	61 878
2018	6 184	1,89%	1 578	89 858

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

COMPTES ANNUELS ET ANNEXES



LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2018 (en euros)

	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	63 823 788	113 098 000	63 804 237	108 425 000
Immobilisations en cours	43 345	0	0	0
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0	0	0	0
Gros entretiens	- 270 820	0	- 384 200	0
Provisions pour risques et charges	0	0	0	0
Titres financiers contrôlés	0	0	0	0
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	63 596 313	113 098 000	63 420 037	108 425 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
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...)	48 386	48 386	42 528	42 528
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 553 356	1 553 356	1 357 452	1 357 452
Autres créances	5 928 285	5 928 285	7 283 921	7 283 921
Provisions pour dépréciation des créances	- 953 313	- 953 313	- 825 664	- 825 664
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	1 752 217	1 752 217	1 086 702	1 086 702
TOTAL III	8 328 932	8 328 932	8 944 938	8 944 938
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	- 1 127 504	- 1 127 504	- 387 429	- 387 429
Dettes				
Dettes financières	- 1 686 171	- 1 686 171	- 1 616 563	- 1 616 563
Dettes d'exploitation	- 1 752 642	- 1 752 642	- 1 755 618	- 1 755 618
Dettes diverses	- 5 834 088	- 5 834 088	- 6 897 496	- 6 897 496
TOTAL IV	- 10 400 406	- 10 400 406	- 10 657 107	- 10 657 107
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)	61 524 840		61 707 869	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE**		111 026 526		106 712 832

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

** 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 COMPTES

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2018 (en euros)

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2017	Affectation résultat 2017	Autres mouvements	Situation de clôture 2018
Capital				
Capital souscrit	49 936 718		0	49 936 718
Capital en cours de souscription	0		0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	22 771 330		0	22 771 330
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur prime d'émission et/ou de fusion	- 13 885 709		- 187 460	- 14 073 169
Ecarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0			0
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	860 235		483 819	1 344 054
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	2 293 719	- 268 424	0	2 025 295
Résultat en instance d'affectation	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	5 323 703	- 5 323 703	4 965 578	4 965 578
Acomptes sur distribution*	- 5 592 128	5 592 128	- 5 444 966	- 5 444 966
TOTAL GÉNÉRAL	61 707 869	0	- 183 029	61 524 840

* Y compris l'acompte versé en janvier 2019

LES COMPTES

Compte de résultat au 31 décembre 2018 (en euros)

	Exercice 2018 au 31/12/2018	Exercice 2017 au 31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	6 779 043	6 740 539
Charges facturées	1 041 480	1 098 914
Produits annexes	209 935	232 968
Reprises de provisions pour gros entretiens	167 000	275 000
Reprises de provisions pour créances douteuses	163 412	143 647
Transferts de charges immobilières	0	0
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	8 360 871	8 491 067
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 1 041 480	- 1 098 914
Travaux de gros entretiens	- 57 990	- 109 340
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 72 784	- 67 153
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 53 620	- 179 200
Autres charges immobilières	- 384 944	- 320 863
Dépréciation des créances douteuses	- 291 061	- 383 680
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	- 1 901 879	- 2 159 149
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	6 458 992	6 331 918
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise de provision d'exploitation	7 346	0
Transferts de charges d'exploitation	222 261	234
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	229 607	234
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	- 652 724	- 600 996
Charges d'exploitation de la société	- 304 947	- 121 397
Diverses charges d'exploitation	- 15 568	- 15 209
Dotations aux provisions d'exploitation	- 747 421	- 270 638
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	- 1 720 661	- 1 008 240
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	- 1 491 054	- 1 008 006
PRODUITS FINANCIERS		
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers	0	0
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	0	0
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	- 4 903	- 231
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres charges financières	0	0
Dépréciations	0	0
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	- 4 903	- 231
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	- 4 903	- 231
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	2 543	1 296
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	2 543	1 296
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	0	- 1 274
Dotations aux amortissements et exceptionnelles	0	0
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	- 1 274
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	2 543	22
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	4 965 578	5 323 703

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Règles et méthodes comptables

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.

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Conformément à la décision de l'Assemblée générale du 12 juin 2018, la facilitée de caisse a été renouvelée pour un montant de 7 000 000 euros et ce jusqu'à l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018. Les intérêts annuels sont calculés au Taux Euribor 3 mois majoré de 1 point.

La SCPI ACTIPIERRE 2 a fait l'acquisition d'un bien situé en France.

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, comprenant le prix d'achat et les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

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.

Les frais d'établissement, les droits et frais grevant le prix d'acquisition des immeubles, les frais de prospection et d'utilisation du capital font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés.

INFORMATIONS DIVERSES

Prime d'émission : les frais de constitution de la société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission, l'année même où ces frais sont engagés.

Modalités d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE) : la PGE est 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.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années,

rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

Le résultat des cessions dégagé tient compte désormais de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé.

Gestion locative : pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 9,20% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes 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 :

$$DP = AL + AC + \frac{(FP - DG)}{1,20}$$

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

FP = frais de procédure TTC (avocat-huissier)

DG = 50% du dépôt de garantie

Locataires douteux : une provision pour créances douteuses est constituée lorsqu'un locataire est en liquidation judiciaire, en redressement judiciaire (pour la période de réflexion de l'administrateur) ou expulsé. Elle est calculée de la même manière que la provision locataire mais le dépôt est imputé à 100% sur la créance.

Provision pour risques et charges : les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'évènements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour ACTIPIERRE 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.

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs : conformément au plan comptable des SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

L'actif situé à Evry, a fait l'objet d'une expropriation dont le montant a été fixé par la cour d'appel à 968 525 €, générant ainsi une plus-value de 83 531 €.

La vente de l'immeuble de Chilly-Mazarin a dégagé une moins-value de 93 089 €.

La vente de l'immeuble de Paris – Quai des Célestins a dégagé une plus-value de 493 377 €.

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 7 667 euros 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	63 804 237	2 039 400	2 019 848	63 823 788
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0	0		0
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	43 345	0	43 345
TOTAL	63 804 237	2 082 745	2 019 848	63 867 133

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	42 528			48 386
Dépôts et cautionnements versés	42 528	5 893	35	48 386
TOTAL	42 528	5 893	35	48 386

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT 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 des arbitrages en cours ou à venir.

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.

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2018

			Zone géographique (1)	Surface en m ²	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2018	Prix de revient 2017
COMMERCES										
Paris	75001	16, rue du Roule	P	125	1989	9,08	470 903		470 903	470 903
	75001	14, rue des Halles	P	40	1989	9,58	289 653		289 653	289 653
	75001	77, rue Rambuteau	P	262	1990	9,01	1 212 514		1 212 514	1 212 514
	75001	7, rue de la Cossonnerie	P	104	1990	10,37	458 778		458 778	458 778
	75002	135, rue Montmartre	P	90	1990	12,00	335 388		335 388	335 388
	75002	20, rue Saint Augustin	P	270	2018	3,71	2 039 400		2 039 400	
	75003	7, rue de Bretagne	P	85	1988	9,27	150 504		150 504	150 504
	75004	18, quai des Célestins	P			VENDU LE 12 OCTOBRE 2018			-	357 348
	75004	107, rue Saint-Antoine	P	50	1991	9,13	424 571		424 571	424 571
	75004	8, rue des Lions Saint Paul	P	28	2007	5,80	325 520		325 520	325 520
	75005	134, rue Mouffetard	P	36	1989	9,32	364 353		364 353	364 353
	75005	3, rue du Pot-de-Fer	P	45	1989	9,22	249 254		249 254	249 254
	75005	17, rue du Petit Pont	P	40	1990	10,48	327 765		327 765	327 765
	75005	1, rue de la Bûcherie	P	102	1990	9,00	662 970		662 970	662 970
	75005	16/20, rue Mouffetard	P	140	1996	9,28	357 798		357 798	357 798
	75006	18, rue de Buci	P	106	1989	9,23	987 870		987 870	987 870
	75007	147, rue Saint-Dominique	P	47	1989	9,00	343 100		343 100	343 100
	75008	58, rue des Mathurins	P	41	1991	9,07	262 629		262 629	262 629
	75008	56, rue de Babylone	P	32	1992	11,64	234 771		234 771	234 771
	75008	66, avenue des Champs-Élysées	P	54	1993	11,12	320 143		320 143	320 143
	75008	6, place de la Madeleine	P	229	2009	6,62	2 220 000		2 220 000	2 220 000
	75009	82, rue Rochechouart	P	42	1990	10,00	167 694		167 694	167 694
	75009	13, rue Saint-Lazare	P	84	1991	9,00	341 217		341 217	341 217
	75010	19, rue Cail	P	152	1987	10,89	185 471		185 471	185 471
	75010	231 bis, rue Lafayette	P	165	1989	9,43	366 360		366 360	366 360
	75010	66, rue du Faubourg Saint-Denis	P	123	1989	9,73	399 416		399 416	399 416
	75010	3, rue des Petites Ecuries	P	125	1991	10,74	355 206		355 206	355 206
	75010	28, boulevard Saint-Denis	P	93	1991	9,29	525 949		525 949	525 949
	75010	218, rue du Faubourg Saint-Martin	P	124	1991	9,25	358 255		358 255	358 255
	75011	181, rue du Faubourg Saint-Antoine	P	77	1988	9,34	208 475		208 475	208 475
	75011	21, rue de la Roquette	P	60	1989	9,00	213 429		213 429	213 429
	75011	112, rue de la Roquette	P	60	1990	9,79	318 618		318 618	318 618
	75011	109, boulevard Richard Lenoir	P	49	2007	7,10	390 000		390 000	390 000
	75012	268, rue de Charenton	P	128	1990	9,01	337 873		337 873	337 873
	75012	246, rue de Charenton	P	47	1990	9,34	244 681		244 681	244 681
	75013	125, boulevard Vincent Auriol	P	1 966	2010	5,50	5 832 000		5 832 000	5 832 000
	75014	44, rue Raymond Losserand	P	72	1989	9,00	150 925		150 925	150 925
	75014	12, avenue Jean Moulin	P	78	1990	9,64	304 898		304 898	304 898
	75014	34, rue Delambre	P	102	1990	9,18	607 747		607 747	607 747
	75014	15, rue Daguerre	P	31	1991	11,22	245 443		245 443	245 443
	75015	228, rue de Vaugirard	P	92	1988	9,25	216 792		216 792	216 792
	75015	86, rue de Cambronne	P	113	1989	9,60	457 347		457 347	457 347
	75016	75, rue de Passy	P	56	2009	6,53	2 246 000		2 246 000	2 246 000
	75016	77, rue de Passy	P	185	1988	9,56	2 131 237		2 131 237	2 131 237

(1) P : Paris

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2018

			Zone géographique (1)	Surface en m ²	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2018	Prix de revient 2017
Paris	75016	78, rue de la Pompe	P	81	1989	9,25	537 654		537 654	537 654
	75016	64, rue de la Pompe	P	58	1990	9,24	503 082		503 082	503 082
	75017	45, rue des Dames	P	59	1987	9,07	96 043		96 043	96 043
	75017	3, avenue de Villiers	P	78	1988	9,57	492 226		492 226	492 226
	75017	15, rue des Dames	P	29	1989	9,43	198 608		198 608	198 608
	75017	62, rue de Levis	P	44	1989	9,78	396 623		396 623	396 623
	75017	31, rue Legendre	P	124	1991	9,74	409 825		409 825	409 825
	75017	95, boulevard Gouvion Saint-Cyr	P	423	2008	5,80	4 017 980		4 017 980	4 017 980
	75017	71, avenue de Clichy	P	106	1989	10,03	426 857		426 857	426 857
	75017	70, avenue de Clichy	P	143	1991	9,24	709 515		709 515	709 515
	75018	15, rue Caulaincourt	P	44	1987	10,58	95 953		95 953	95 953
	75018	24, rue du Poteau	P	35	1989	10,01	304 898		304 898	304 898
	75018	5, rue Norvins	P	60	1989	10,07	609 796		609 796	609 796
	75018	45, rue Marx Dormoy	P	70	1990	10,50	222 496		222 496	222 496
	75018	50, avenue de Clichy	P	66	1990	9,09	459 506		459 506	459 506
	75018	52, avenue de Clichy	P	68	1990	9,09	452 774		452 774	452 774
	75018	35, avenue de Clichy	P	117	1990	9,99	480 435		480 435	480 435
	75018	40, boulevard d'Ornano	P	105	1990	9,00	228 674		228 674	228 674
	75018	96, rue Ordener	P	63	1990	9,28	426 857		426 857	426 857
75018	36, rue Lepic	P	214	2007	5,21	1 450 000		1 450 000	1 450 000	
75019	46, rue d'Archereau	P	218	1990	9,00	718 218		718 218	718 218	
Dammarie-les-Lys	77190	775, avenue Jean Jaurès	RP	1 500	1990	9,73	1 677 625		1 677 625	1 677 625
Fontainebleau	77300	3, rue des Pins	RP	67	1990	10,61	134 078		134 078	134 078
Versailles	78000	Galerie Commerciale Les Manèges -								
		10, avenue du Général de Gaulle	RP	2 885	1993	11,78	5 547 847		5 547 847	5 547 847
Evry	91000	5, boulevard de l'Europe	RP	567	1991	9,00	1 118 481		1 118 481	1 118 481
Chilly-Mazarin	91380	Rue Guynemer	RP			VENDU LE 16 OCTOBRE 2018			-	1 662 500
Boulogne-Billancourt	92100	128, boulevard Jean Jaurès	RP	81	1989	9,10	501 229		501 229	501 229
		133, boulevard Jean Jaurès	RP	130	1989	8,98	640 286		640 286	640 286
Clichy	92110	49, boulevard Jean Jaurès	RP	81	1989	9,34	289 653		289 653	289 653
Montrouge	92120	86/94, avenue Aristide Briand	RP	382	1987	9,69	554 851		554 851	554 851
Issy-les-Moulineaux	92130	54, avenue Victor Cresson	RP	81	1990	10,31	144 827		144 827	144 827
Suresnes	92150	3, rue du Mont-Valérien	RP	126	2008	6,36	590 000		590 000	590 000
Neuilly-sur-Seine	92200	7, rue Longchamp	RP	40	1987	9,35	160 873		160 873	160 873
		48, avenue Charles de Gaulle	RP	101	1989	9,02	609 796		609 796	609 796
La Garenne-Colombes	92250	1, rue Voltaire	RP	312	1991	9,26	541 194		541 194	541 194
Noisy-le-Grand	93160	30, avenue Aristide Briand (Bât 4)	RP	97	1995	12,87	103 513		103 513	103 513
Charenton-le-Pont	94200	141/143, rue de Paris	RP	880	1993	12,28	1 358 549		1 358 549	1 358 549
Maison-Alfort	94700	39/41, rue du 11 Novembre 1918 -								
		10, avenue du Professeur Cadiot	RP	3 095	1988	9,28	4 038 311		4 038 311	4 038 311
		1/5, rue de Belfort -								
		133, rue Jean Jaurès	RP	2 388	1991	11,02	2 334 892		2 334 892	2 334 892
Villejuif	94800	58/62, rue Jean Jaurès	RP	205	1990	10,01	335 388		335 388	335 388
Reims	51000	267, rue de Neufchatel-rue Adolphe Laberte	PR	976	1992	13,12	825 816		825 816	825 816
TOTAL COMMERCES				22 151			63 388 147	-	63 388 147	63 368 595
BUREAUX										
Paris	75002	2, rue Chabanais	P	170	1988	9,84	435 642		435 642	435 642
TOTAL BUREAUX				170			435 642	-	435 642	435 642
TOTAL GÉNÉRAL				22 321			63 823 789	-	63 823 789	63 804 237

(1) P : Paris - RP : Île-de-France - PR : Province

État des créances et des dettes

Au 31 décembre 2018 (en euros)

Créances			Dettes		
	31/12/2018	31/12/2017		31/12/2018	31/12/2017
Créances locataires	1 553 356	1 357 452	Emprunt	0	0
Créances locataires	0	0	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	1 686 171	1 616 563
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	1 553 356	1 357 452	DETTES FINANCIERES	1 686 171	1 616 563
Créances fiscales	7 849	10 790	Locataires créditeurs	156 278	107 316
Fournisseurs débiteurs	0	0	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	4 996 722	5 664 810	Gérants	0	0
Autres débiteurs	923 713	1 608 321	Fournisseurs	713 031	817 009
			Dettes fiscales	883 333	831 293
AUTRES CRÉANCES	5 928 285	7 283 921	DETTES D'EXPLOITATION	1 752 642	1 755 618
Provisions pour locataires douteux	- 953 313	- 825 664	Autres dettes d'exploitation	3 884 917	5 120 706
			Associés	1 949 171	1 776 790
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	- 953 313	- 825 664	DETTES DIVERSES	5 834 088	6 897 496
TOTAL GÉNÉRAL	6 528 328	7 815 709	TOTAL GÉNÉRAL	9 272 902	10 269 678

État des provisions

Au 31 décembre 2018 (en euros)

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						
Gros entretien	384 200	0	53 620	0	167 000	270 820
Risques et charges	387 429	0	747 421	0	7 346	1 127 504
Créances douteuses	825 664	0	291 061	163 412	0	953 313
TOTAL	1 597 293	0	1 092 102	163 412	174 346	2 351 637

Variation de la provision pour gros entretien 2018 (en euros)

	Montant provision au 01/01/2018	Dotation		Reprise		Montant provision 2018
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 1 ^{er} janvier 2018	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 1 ^{er} janvier 2018	
Provision pour Gros Entretien	384 200,00	-	53 620,00	-	167 000,00	270 820,00
			53 620,00	-	167 000,00	

Dépenses prévisionnelles	Montant provision au 01/01/2018	Durée	Montant provision au 31/12/2018
sur 2018	167 000		
sur 2019	110 400		105 500
sur 2020	106 800		162 640
sur 2021	0		0
sur 2022	0		0
sur 2023	0		2 680
TOTAL	384 200		270 820

Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2018

	2018	2017
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES en euros		
Impôts & taxes non récupérables	86 586	81 834
Solde de charges de reddition	70 784	47 702
Charges sur locaux vacants	67 108	62 100
Travaux - Remise en état	72 784	67 153
Charges non récupérables	144 338	74 558
Pertes sur créances irrécouvrables	16 129	54 669
Dotations pour créances douteuses	291 061	383 680
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	748 789	771 696
VENTILATION DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES en euros		
Impôts & taxes diverses	295 520	291 489
Charges immobilières refacturables	693 404	765 937
Autres charges refacturables	52 556	41 488
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 041 480	1 098 914
VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
Honoraires Commissaires aux comptes	13 725	15 198
Honoraires Notaires	21 101	20 355
Honoraires Dépositaire	13 982	13 575
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	903	528
Frais d'acquisition des immeubles	155 460	-
Frais de cession des immeubles	22 526	234
Autres frais	11 019	13 220
Contribution Economique Territoriales	66 231	58 286
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	304 947	121 397
VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Indemnisation du Conseil de surveillance	15 565	15 207
Commissions externes		
Charges diverses	3	2
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	15 568	15 209
VENTILATION DES COMMISSIONS		
Commissions Gestion Immobilière	608 450	600 996
Commissions Gestion Administrative	-	-
Commissions sur arbitrages	-	-
Commissions de souscription	44 275	-
TOTAL DES COMMISSIONS	652 724	600 996

Engagements hors bilan 2018 (en euros)

	31/12/2018	31/12/2017
DETTES GARANTIES (nantissements, hypothèques)		
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Actifs sous promesse	0	0
sommes à verser sur VEFA	0	0
ENGAGEMENTS REÇUS		
Ligne de crédit non tirée	0	0
Facilité de caisse	7 000 000	7 000 000
SWAP		
GARANTIES DONNÉES		
GARANTIES REÇUES		
AVAL CAUTIONS		
Cautions reçues des locataires	4 893 188	4 825 804

LES AUTRES INFORMATIONS



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

	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
Revenus										
- Recettes locatives brutes	23,22	99,91%	18,87	99,84%	21,43	99,88%	21,32	99,97%	21,37	96,88%
- Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Produits divers	0,02	0,09%	0,03	0,16%	0,03	0,12%	0,00	0,03%	0,69	3,12%
TOTAL	23,24	100,00%	18,90	100,00%	21,45	100,00%	21,33	100,00%	22,06	100,00%
Charges										
- Commissions de gestion	2,03	8,75%	1,74	9,22%	1,93	8,99%	1,84	8,62%	2,00	9,05%
- Autres frais de gestion	0,59	2,54%	1,93	10,19%	0,39	1,82%	0,41	1,92%	1,00	4,52%
- Entretien du patrimoine	1,15	4,94%	0,49	2,60%	0,40	1,89%	0,54	2,53%	0,40	1,81%
- Charges locatives non récupérables	1,13	4,88%	1,56	8,26%	1,33	6,18%	0,98	4,60%	1,18	5,34%
Sous-total charges externes	4,91	21,11%	5,72	30,27%	4,05	18,87%	3,77	17,67%	4,57	20,72%
Amortissements nets										
- Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes										
- Pour travaux	-0,66	-2,85%	-0,09	-0,47%	0,05	0,24%	-0,29	-1,37%	-0,37	-1,67%
- Autres	1,40	6,04%	-4,94	-26,14%	0,33	1,52%	1,56	7,32%	2,68	12,13%
Sous-total charges internes	0,74	3,19%	-5,03	-26,61%	0,38	1,76%	1,27	5,95%	2,31	10,46%
TOTAL DES CHARGES	5,65	24,30%	0,69	3,65%	4,42	20,63%	5,04	23,62%	6,88	31,18%
RÉSULTAT COURANT	17,59	75,70%	18,21	96,35%	17,03	79,37%	16,29	76,38%	15,18	68,83%
- Variation du report à nouveau	-0,17	-0,71%	0,45	2,39%	-0,37	-1,75%	-0,81	-3,78%	-1,47	-6,64%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	17,76	76,41%	17,76	93,96%	17,40	81,11%	17,10	80,17%	16,65	75,48%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	17,76	76,41%	17,76	93,96%	17,40	81,11%	17,10	80,17%	16,65	75,48%

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et l'article 16 de la directive 2011/61/UE

AEW Ciloger dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. La SCPI est un produit de placement long terme. Le capital que recevra le souscripteur lors de la vente des parts, du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une Assemblée générale extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine ou la constitution d'un fonds de réserve. Si la Société de gestion constate des demandes de retrait importantes (5% de décollecte pendant 2 mois consécutifs), une action spécifique est mise en œuvre auprès des réseaux distributeurs pour commercialiser les SCPI et permettre d'assurer leur liquidité.

LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER CES RISQUES

La SCPI ACTIPIERRE 2 serait surtout impactée par un risque de marché, recouvrant les investissements ou cession d'actifs, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers. Ce risque est le plus sensible dans cette période économique troublée.

INFORMATIONS SUR LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

Les éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération du personnel d'AEW Ciloger sont les suivants :

Rémunérations fixes 2018 versées à l'ensemble des collaborateurs : 17 417 032 €.

Rémunérations variables acquises au titre de 2018 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 4 545 228 €.

L'effectif total en 2018 était de 267 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risques d'AEW Ciloger et /ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « Personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2018, à 46 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2018 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- Gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 5 237 926 €.
- Autres personnels identifiés : 2 819 783 €.

Les informations sur les rémunérations, prévues à l'article 107 du règlement délégué 231/2013 ne sont pas réparties selon les fonds gérés, dans la mesure où les informations nécessaires pour cette ventilation n'existent pas.

EFFET DE LEVIER

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition.

- **La méthode dite « brute »** : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers.
- **La méthode dite de « l'engagement »** : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

La SCPI ACTIPIERRE 2 peut recourir à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers. Elle peut utiliser une facilité de caisse, si nécessaire, en la portant à un montant maximum de 7 000 000 €, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI.

Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

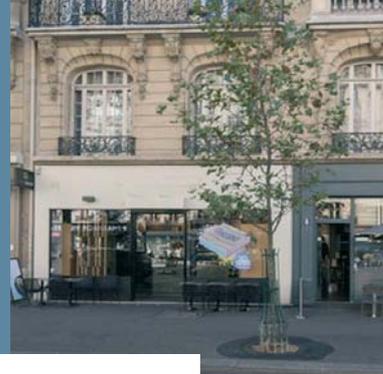
Levier selon Méthode Brute	=	98%
Levier selon Méthode Engagement	=	100%

EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers de la SCPI agissent en tant qu'experts externes en évaluation immobilière. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes :

- expert en évaluation :
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France ;
- responsabilité à hauteur de 20 M€ maximum.

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



La gérance de la SCPI ACTIPIERRE 2 est assurée pour un mandat de 3 ans prenant fin avec l'approbation des comptes de l'exercice 2019, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée générale ordinaire du 7 juin 2017, 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 globale 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 délégataires.

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



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 6 JUIN 2019

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article 18 des statuts d'ACTIPIERRE 2 et aux dispositions légales, le Conseil de surveillance vous présente son rapport annuel sur l'exercice de douze mois clos le 31 décembre 2018.

Lors de cet exercice votre Conseil de surveillance s'est réuni les 7 mars, 25 septembre et 11 décembre 2018 ainsi que le 11 mars 2019. Au cours de ces réunions nous avons examiné la situation économique en général ainsi que les éléments constituant les principaux événements et répercussions pour notre SCPI, y compris la présentation des comptes annuels et les prévisions des deux années à venir.

Ces réunions se déroulent en partie à huis clos réunissant uniquement les membres du Conseil de surveillance, puis en compagnie de la société de gestion et du Commissaire aux comptes quand il se présente.

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

La croissance de l'année 2018 a été de 1,5%, un peu décevante après la timide reprise de l'année 2017 à 1,9%, qui avait marquée une rupture avec les années précédentes. Rappelons que selon les économistes, il faut que la croissance dépasse un rythme annuel minimum de 1,5% pour inverser la tendance. L'embellie n'aura été que de courte durée, la crise des « Gilets Jaunes » ayant à priori arrêté les prémices d'élan d'une reprise économique...

À l'heure où est rédigé ce rapport, nous ne sommes pas capables de mesurer l'impact de cette crise sur la catégorie d'investissement qui nous concerne puisque les commerces de luxe bien placés sont souvent la cible des manifestants.

Il est toutefois clair que la consommation des ménages évolue vers des articles plus qualitatifs, comme le bio et le vegan par exemple, mais en diminuant la quantité consommée. Cela semble être pour l'instant une tendance.

L'investissement en murs commerciaux très spécifique est resté soutenu car apportant le meilleur rapport rendement/sécurité sur le court comme sur le long terme.

Les actifs les plus recherchés sont toujours les pieds d'immeubles en centre-ville, très bien placés (« prime » ou « prime » bis) dont le taux de rendement brut annuel évolue par exemple à Paris entre 2,5% et 4% selon l'emplacement (taux stable par rapport à l'année précédente).

N'oublions pas que la plupart d'entre nous bénéficient d'un rendement bien plus élevé de leur acquisition de parts de notre SCPI, car ils ont investi il y a quelques années. Il serait difficile d'investir en ce moment sans réduire le taux moyen de rendement de chacun.

Dans ce contexte, la politique poursuivie par la société de gestion en accord avec votre Conseil de surveillance, est de procéder aux arbitrages nécessaires pour limiter le risque de vacance et renforcer sur le long terme le couple rendement/sécurité malgré la baisse des taux constatée.

Dans le même temps, nos locataires cherchent toujours à réduire leur taux d'effort, et les textes en vigueur rendent parfois possible leur objectif.

Tout cela a tendance, comme annoncé, à faire baisser les loyers encaissés chaque année.

C'est pourquoi, le rôle de notre Société de gestion est déterminant dans ses relations avec nos locataires.

PATRIMOINE - REVENUS

Votre Conseil de surveillance étudie avec la société de gestion au cours de chacune de ses réunions, le patrimoine de notre SCPI ainsi que les événements qui se sont déroulés au cours du trimestre et l'évolution des dossiers en cours. Plusieurs dossiers ont trouvé un terme au cours de l'exercice 2018 : Evry, Quai des Célestins à Paris et le local loué à Léon de Bruxelles à Chilly-Mazarin.

Les dossiers de Maisons-Alfort, Boulevard Auriol, Charenton-le-Pont et Reims restent des sujets de préoccupation pour l'évolution des résultats de notre société pour les années à venir.

Cela affecte les résultats de cette année et le prévisionnel 2019. La situation devrait s'améliorer en 2020, s'il n'y a pas de nouveaux dossiers aussi importants. Ces efforts au cours de ces 2 années (2017 et 2018) devraient donc permettre d'améliorer les résultats pour les années à venir.

Preuve que notre situation s'améliore malgré un contexte économique compliqué, voir difficile, le taux d'occupation financier moyen s'élève à 95,95%, toujours en légère hausse par rapport à l'année précédente.

Bien évidemment, d'autres dossiers d'arbitrage sont actuellement étudiés, l'objectif étant d'assainir notre patrimoine.

Au 31/12/2018, la SCPI reste en surinvestissement à hauteur de 3 888 200 €, ce qui permet d'améliorer sensiblement nos résultats. Ce surinvestissement est couvert par la facilité de caisse de 7 000 000 € approuvée chaque année en Assemblée. Nous notons que cette facilité n'est que très peu utilisée dans la mesure où notre fonds de trésorerie dégagé par l'exploitation courante est généralement suffisant.

À titre de précaution cependant, nous vous invitons à renouveler cette autorisation de découvert à hauteur de 7 000 000 €, afin de garantir un possible effet de levier sur le montant des loyers encaissés.

En raison du nombre important de dossiers à problème et par mesure de prudence, nous avons validé la baisse de la distribution intervenue en 2017, afin de maintenir un report à nouveau satisfaisant (à 3,5 mois).

Le patrimoine est expertisé hors droits au 31/12/2018 à 113 098 000 €, soit une augmentation de 4,41% sur un an. Cette valorisation réalisée par des experts indépendants est comme ces dernières années, principalement la conséquence de la faiblesse des taux de capitalisation, valorisation qui doit être prise en conséquence, avec prudence.

MARCHÉ SECONDAIRE

Le marché secondaire est fluctuant, avec un nombre de parts en attente de cession en fin d'exercice représentant 1 578 parts soit 0,48% du capital, ce qui est très raisonnable par rapport au marché des SCPI et en baisse par rapport à l'année précédente.

Au 31/12/2018, le prix acquéreur est de 342,24 €, ce qui doit être comparé avec la valeur de reconstitution de la société de 405,96 €.

A ce prix d'acquisition, les acheteurs du 31/12/2018 ont perçu une distribution nette avant impôts de 5,14%.

Nous rappelons que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme, afin d'amortir tant les frais d'entrée que les fluctuations conjoncturelles.

En cas de vente de parts, nous vous recommandons de vous mettre en relation avec la Société de Gestion pour la détermination de la fiscalité applicable et en particulier sur le prix de revient à retenir.

APPROBATION GÉNÉRALE SUR L'ACTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Dans son ensemble, nous sommes assez satisfaits de l'action menée à ce jour par la société de gestion.

Nous avons toutefois une remarque à formuler quant aux pratiques juridiques au cours de l'exercice 2018 : lors de la dernière Assemblée générale annuelle des associés, la société de Gestion a pratiqué, sans aucune concertation avec votre Conseil de surveillance, une lecture différente de nos statuts par rapport à ce qui s'est pratiqué depuis la création de notre Société ACTIPIERRE 2 en 1987, à savoir que nos statuts prévoient l'élection de 9 à 12 Membres du Conseil de surveillance. Depuis l'origine et jusqu'à l'année 2017, les élections ont consisté à élire les 9 premiers candidats qui obtenaient les meilleurs scores parmi ceux qui se présentaient. La société de gestion a, sans nous prévenir, choisi que ce serait les 12 premiers candidats (au lieu de 9), qui seraient élus. Cette interprétation, nous le soulignons, a été faite sans aucune concertation avec votre Conseil de surveillance, à qui sont pourtant soumises les résolutions présentées au vote des associés, sauf que en l'occurrence dans la résolution qui nous a été présentée, 3 petits points remplaçaient le nombre de Membre du Conseil de surveillance élus...

Cela n'est évidemment pas suffisamment important pour en faire « une affaire d'état », même si, en l'occurrence cela perturbe notre relation à l'égard de la Société de Gestion, car nous nous interrogeons sur l'intérêt réel recherché par un tel changement.

En conséquence de cette décision, il vous est demandé d'approuver l'augmentation à due proportion des jetons de présence alloués au Conseil de surveillance.

A l'occasion de ce rapport annuel, nous renouvelons les demandes faites à notre société de gestion dans le but d'une meilleure implication et information des associés à la vie de notre SCPI, à savoir :

- la mise en place du vote électronique, à l'instar de ce qui est pratiqué par un nombre grandissant de SCPI,
- le maintien de la périodicité trimestrielle des bulletins d'information alors que l'Autorité des Marchés Financiers vient d'autoriser les sociétés de gestion à ne communiquer que semestriellement de façon obligatoire.

RÉSOLUTIONS SOUMISES À VOTRE APPROBATION

Nous vous demandons d'être attentifs au rapport du Commissaire aux comptes, qui n'a pas été porté à notre connaissance à la date du présent rapport. À noter d'ailleurs que le Commissaire aux comptes n'était pas présent aux Conseils de surveillance des 25 septembre et 11 décembre 2018 ainsi que le 11 mars 2019.

Votre conseil a donné un avis favorable aux résolutions qui vous sont soumises.

En fonction de ces informations, vous avez à exprimer votre vote dans le cadre de cette Assemblée générale.

IMPORTANT : RAPPEL DES MODALITÉS DE VOTE

Il est très important que les associés participent aux décisions collectives exprimées par vote au cours des Assemblées générales.

C'est pourquoi nous vous rappelons que si vous n'avez pas la possibilité d'être présent(e) à cette assemblée, il est important de voter :

- soit par correspondance,
- soit en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'assemblée nommément désigné (c'est-à-dire écrit de votre main sur le pouvoir « je donne pouvoir au Président de l'Assemblée), ce dernier étant représenté par le Président du Conseil de surveillance (ou le vice-Président en cas d'empêchement).

En agissant ainsi, vous évitez le retour des pouvoirs « en blanc » (c'est-à-dire uniquement datés et signés) ou en cochant « pouvoir au Président ». En effet, dans ce dernier cas, et en application des dispositions légales, vous approuvez automatiquement les résolutions présentées par la société de gestion et rejetez automatiquement toutes les autres (par exemple une résolution présentée par des associés et non agréée par la société de gestion).

Fait à Paris, le 31 mars 2019

Le Président du Conseil de surveillance

Olivier ASTY

Olivier.asty@gmail.com - Mobile : 06.09.49.26.03

Ce rapport a été établi en concertation avec tous les membres du Conseil de surveillance.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

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.

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

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.

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 Courbevoie, le 20 mai 2019,

Le Commissaire aux comptes,

MAZARS
BAPTISTE KALASZ

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'Assemblée générale de la société civile de placement immobilier ACTIPIERRE 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 et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée.

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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé, en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier :

Avec la société de gestion AEW Ciloger

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la société civile de placement immobilier ACTIPIERRE 2 verse à la société de gestion AEW Ciloger les rémunérations suivantes :

- afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et de surveiller l'exécution des programmes d'investissements : 10% HT du montant du capital d'origine et de chaque augmentation de capital (nominal plus prime d'émission).

Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2018.

- pour l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, le paiement et la récupération des charges auprès des locataires, l'établissement des états des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, ainsi que pour assurer les répartitions des revenus : 9,20% HT du montant des produits locatifs HT encaissés. Cette rémunération peut être prélevée au fur et à mesure de la constatation par la société civile de placement immobilier de ses produits. Au titre de l'exercice 2018, cette commission représente une charge de 623 313 €.

Aux termes d'une décision votée annuellement en assemblée générale, la société de gestion perçoit de la société civile de placement immobilier ACTIPIERRE 2 la rémunération suivante :

- une commission pour cession de parts de 4,5% hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droits d'enregistrement) 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. Au titre de l'exercice 2018, cette commission représente une charge de 84 548 €.
- des frais de dossier forfaitaires si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier. Au titre de l'exercice 2018, ces frais de dossier représentent une charge de 5 309 €.
- une commission d'arbitrage de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la société ACTIPIERRE 2. Au titre de l'exercice 2018, cette commission représente une charge de 12 275 €.
- une commission de réinvestissement de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements. Au titre de l'exercice 2018, cette commission représente une charge de 32 000 €.

Fait à Courbevoie, le 20 mai 2019,

Le Commissaire aux comptes,

MAZARS
BAPTISTE KALASZ

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 6 JUIN 2019

ORDRES DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.
2. 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. Autorisation donnée à la société de gestion de recourir à l'endettement
9. Autorisation donnée à la société de gestion de céder des éléments du patrimoine ne correspondant plus à la politique d'investissement de la société
10. Fixation des jetons de présence
11. Pouvoirs en vue des formalités légales

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

12. Modification de l'article 18 des statuts (nombre maximum de membres du Conseil de surveillance)

LES RÉOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

L'Assemblée générale, après avoir entendu les rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018, approuve lesdits rapports ainsi que les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, donne à la société de gestion 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.

Troisième résolution

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.

Quatrième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, approuve telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion la valeur nette comptable qui ressort à 61 524 840 euros, soit 188,13 euros pour une part.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de la valeur de réalisation qui ressort à 111 026 526 euros, soit 339,50 euros pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de la valeur de reconstitution qui ressort à 132 757 807 euros, soit 405,96 euros pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 4 965 578,48 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 2 025 294,56 euros, forme un revenu distribuable de 6 990 873,04 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 5 444 966,25 euros,
- au report à nouveau, une somme de 1 545 906,79 euros.

LES RÉOLUTIONS

Huitième résolution

L'Assemblée générale autorise la société de gestion, si nécessaire et dans les conditions fixées par l'article 422-203 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, à utiliser des facilités de caisse, dans la limite de sept millions d'euros (7 000 000 euros).

Cette autorisation est consentie jusqu'à l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

Neuvième résolution

L'Assemblée générale autorise la société de gestion, après avis du Conseil de surveillance, à céder des éléments du patrimoine immobilier ne correspondant plus à la politique d'investissement d'ACTIPIERRE 2, dans les conditions fixées par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier, et à réinvestir les produits de ces arbitrages.

Cette faculté est consentie à la société de gestion jusqu'à l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

Dixième résolution

L'Assemblée générale décide de fixer l'indemnisation annuelle du Conseil de surveillance, à compter de l'exercice 2019, à la somme de 21 000 euros, à répartir entre les membres du Conseil de surveillance. Cette somme sera indexée chaque année à l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) du deuxième trimestre.

Onzième 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

Douzième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales extraordinaires, décide de limiter le nombre maximum de membres du Conseil de surveillance à 9 membres à compter de l'Assemblée générale se tenant en 2021 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

L'Assemblée générale décide en conséquence de modifier l'article 18 des statuts relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance comme suit :

Il est institué un Conseil de surveillance qui assiste la société de gestion dans ses fonctions de gestion, de direction et d'administration.

Ce Conseil est composé de :

- sept membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés, jusqu'à l'Assemblée générale se tenant en 2021 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2020 ;
- sept membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés, à compter de l'Assemblée générale se tenant en 2021 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

Ils peuvent avoir droit à une rémunération fixée par l'Assemblée générale ordinaire. [...]

Crédits photos : Olivier Boucherat - Clan d'œil, AEW Ciloger.
Conception-réalisation : **Apaloza**
Mai 2019





Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 49 936 717,50 euros
339 912 248 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° 10-01 en date du 05/02/2010.

AEW Ciloger

Société de gestion de portefeuille

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