



SCPI
DE MURS
DE MAGASINS

RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2016



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION CILOGER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 450 000 euros
Siège social : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

DIRECTOIRE

Président : Madame Isabelle ROSSIGNOL
Directeur financier : Monsieur Philippe SILVA

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Robert WILKINSON
Vice-président : Monsieur Raphaël BRAULT
Membres du Conseil :
Madame Mireille CHETIOUI
Monsieur Serge BATAILLIE

SCPI ACTIPIERRE 2

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Olivier ASTY
Vice-président : Monsieur Pascal VÉTU
Secrétaire : Madame Elisabeth LE TRESSOLER
Membres du Conseil :
Madame Pascale DEVERAUX Monsieur Christian RADIX
Monsieur Frédéric BODART Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS
Monsieur Jean-Marie COURTIAL APPSCPI, représentée par Madame Jacqueline SOLSONA

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : **KPMG AUDIT**, représentée par Monsieur Pascal LAGAND
Suppléant : Monsieur Pascal BROUARD

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

Éditorial page 1
Les données essentielles page 3
Le patrimoine immobilier page 4
Les résultats et la distribution page 8
Le marché des parts page 9

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes page 11
L'annexe aux comptes annuels page 14

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers page 20

ORGANISATION DU DISPOSITIF
DE CONFORMITÉ ET
DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER page 22

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels page 23
Le rapport spécial page 24



ÉDITORIAL

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 2016.

- L'économie française s'est maintenue en 2016 avec une croissance du PIB à 1,1%, inférieure aux prévisions mais positive malgré un contexte difficile. Des taux d'intérêts au plus bas, une parité euro-dollar favorable et un prix faible du pétrole n'ont fait que compenser une situation économique et financière internationale tendue. Les moteurs internes de la croissance que sont la consommation, les investissements et les gains de compétitivité, n'ont pas fait décoller la reprise comme attendu.

Le taux de chômage annuel est en baisse relative par rapport à 2015, à 9,7% pour la France entière et 8,5% pour l'Île-de-France mais sans preuves d'une inversion à venir rapidement.

Une légère remontée des prix à la consommation (+ 0,6% sur un an en décembre), très impactés par les prix de l'énergie (+ 4,3%), n'a pas empêché le retour en positif de la consommation des ménages (+ 0,4%). Les secteurs équipement de la maison et hygiène-santé-beauté sont à l'équilibre, la culture et les loisirs en légère augmentation. A contrario, le textile-habillement est en baisse de 1,6% en volumes des ventes par rapport à 2015, mais la limitation de cette baisse par rapport aux périodes précédentes, les nouvelles implantations de grandes marques internationales, et les achats en ligne (particulièrement sur mobile) laissent espérer un retour à la stabilité.

En 2016, les attentats et les mouvements sociaux ont affecté le moral des ménages. Ce dernier est remonté de 5 points environ depuis l'été 2016, et avec près de 83 millions de touristes (85 millions en 2015), la France reste une fois encore la première destination mondiale.

- Concernant les commerces, le marché de l'investissement se rétracte à 4,9 Mds€ (5,4 Mds€ en 2015), en raison d'un manque de produits offerts à la vente. Ainsi, les volumes vendus en centres commerciaux ne portent que sur 1 Md€, avec très peu d'arbitrages des grandes foncières, le centre-ville représente 2,5 Mds€ et la périphérie 1,4 Md€.

La valeur locative des meilleurs actifs (prime) à Paris comme en province est stable ou en hausse, avec une

forte demande des acteurs de la beauté et de la restauration. Pour 2016, les Champs-Élysées restent ainsi le premier emplacement commercial en termes de coûts au mètre carré en Europe, et le troisième dans le monde.

D'une manière générale, la raréfaction de biens de qualité disponibles et la compétition entre les acheteurs compressent encore les taux à l'investissement et allongent les délais de négociation.

Les taux de rendements prime des pieds d'immeuble sont en baisse au dernier trimestre à 2,25% à Paris mais toujours à plus de 4% à Marseille, Bordeaux, Lille et Toulouse.

Dans les centres-villes, les opérations de restructuration des surfaces existantes et de réhabilitation des rues commerçantes se poursuivent et permettent à la fois une légère amélioration des valeurs locatives, notamment à Lyon (+ 4,2%), et Bordeaux (+ 9,1%), et un renouvellement de l'offre.

Le marché des centres commerciaux réalise une bonne année avec 92% des surfaces projetées livrées dans l'année, soit 361 000 m² supplémentaires, dont 86% en province et 14% à Paris, pour des valeurs locatives et des taux primes en légère baisse à 4,2%.

Les parcs d'activités commerciales suivent une évolution similaire, avec un taux à 5%

- Avec une collecte nette de 5,6 Mds€ en 2016, en progression de 30% par rapport à l'année 2015, les SCPI affichent un nouveau record depuis leur création il y a une quarantaine d'années. Amorcée en 2010, cette montée en puissance confirme leur attractivité remarquable et leur dynamisme.

La progression de la collecte concerne essentiellement les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 4,63%, favorable par rapport aux placements à capital garanti. Elles enregistrent un montant de collecte nette de 5,3 Mds€ (+ 31% par rapport à 2015). A noter que les SCPI à dominante bureaux représentent à elles seules 3,1 Mds€.

Impulsée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 15% par rapport au début de l'année, et s'établit au niveau historique de 43,5 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 15 Mds€ il y a 10 ans.





ÉDITORIAL

Il faut également souligner la même tendance pour les OPCI « grand public » qui ont collecté 4 Mds€ en 2016, soit une hausse de 66% par rapport à 2015, et qui représentent désormais une capitalisation proche de 9 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse les 50 Mds€, ce qui place la France au second rang européen, derrière l'Allemagne.

- Dans un environnement de taux extrêmement bas, 2016 constitue, une nouvelle fois, un bon millésime pour ACTIPIERRE 2. Elle a continué à produire de bons résultats en matière de valorisation du patrimoine, d'occupation, de résultat et de distribution de revenus.
 - A périmètre constant, la valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé substantiellement de 3,94%. Depuis la fin de l'année 2011, toujours à périmètre constant, le patrimoine s'est valorisé de 11,5%. Au 31 décembre 2016, sa valorisation globale hors droits est supérieure de 63% à son prix de revient.
 - A la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 2 présente un surinvestissement de l'ordre de 5 M€, pour un plafond maximal autorisée par l'assemblée générale de 7 M€. La cession d'actifs non stratégiques a été poursuivie avec la vente d'un actif présentant une plus-value nette avoisinant 1 M€. Parallèlement, si aucune acquisition nouvelle n'a été finalisée, dans un contexte de raréfaction de biens de qualité mis en vente et de compétition entre les acheteurs, la recherche d'investissements est activement poursuivie.
 - Le taux d'occupation financier a conservé un niveau élevé, s'établissant à 95,44% au quatrième trimestre 2016, en progression d'une année à l'autre (94,96% au 31 décembre 2015).
- Après une contraction de 2% en 2015, le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé s'est très nettement repris en 2016, en progressant de 5% entre le début et la fin de l'exercice dans des volumes de transactions en forte hausse de 87%. Le nombre de parts en attente de vente reste très faible, à 0,08% de la capitalisation. En matière de prix moyen annuel, il enregistre également une progression sensible de 2,23%. Sur dix ans, ce prix moyen est ainsi en augmentation de 47%.
- Un revenu brut de 17,40 €, a été mis en distribution au titre de l'exercice 2016, avec un prélèvement modéré sur le report à nouveau. Le niveau des réserves représente encore un peu plus de 3 mois et demi de distribution.
- Le taux de distribution pour 2016 (distribution 2016/prix acheteur moyen 2016) s'élève à 5,05%, encore attractif dans l'environnement de taux actuel, et nettement supérieur au taux national des SCPI de commerces (4,77%).
- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ACTIPIERRE 2, s'établissent à 8,62% sur dix ans et 11,59% sur quinze ans, également remarquables par rapport aux autres typologies courantes de placements. En effet, parmi les principales classes d'actifs, en gardant à l'esprit leurs profils de risques respectifs, sur 10 ans aucune n'offre une performance supérieure, et sur 15 ans, seules les Foncières cotées la dépassent.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER



LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2016

CHIFFRES CLÉS

- Année de création :	1987
- Capital fermé depuis :	2010
- Terme statutaire :	2037
- Nombre d'associés :	3 386
- Nombre de parts :	327 025
- Capital social :	49 936 718 €
- Capitaux propres :	61 381 879 €
- Capitaux collectés :	72 708 048 €
- Dernier prix d'exécution (net vendeur) :	317,00 €
- Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais :	114 448 939 €
- Parts en attente de vente :	255 (0,08% des parts)
- Marché secondaire organisé réalisé sur l'année :	6 631 parts pour 2 283 747 €

PATRIMOINE

- Nombre d'immeubles :	86
- Nombre de baux :	120
- Surface :	23 439 m ²
- Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation financier :	95,16%

COMPTE DE RÉSULTAT

- Produits de l'activité immobilière en 2016 :	7 881 790 €
dont loyers :	6 740 598 €
- Résultat de l'exercice :	5 565 143 € soit 17,02 € par part
- Revenu distribué :	5 690 235 € soit 17,40 € par part

INDICATEURS DE PERFORMANCE

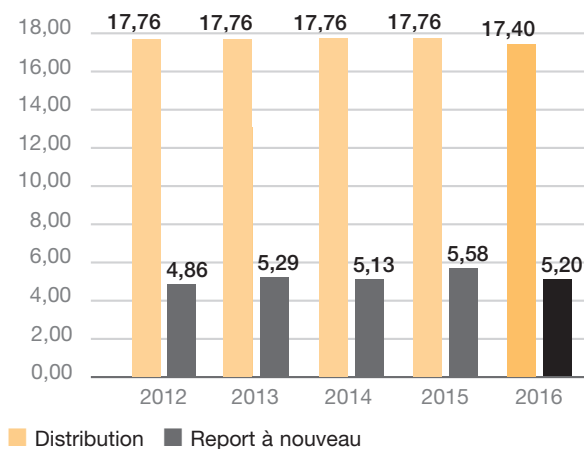
- Taux de rentabilité interne 5 ans (2011-2016) :	2,06%
- Taux de rentabilité interne 10 ans (2006-2016) :	8,62%
- Taux de rentabilité interne 15 ans (2001-2016) :	11,59%
- Taux de rentabilité interne 20 ans (1996-2016) :	9,78%
- Taux de distribution/valeur de marché 2016 :	5,05%
- Variation du prix acquéreur moyen 2016 :	2,23%

VALEURS SIGNIFICATIVES

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	61 381 879	187,70
Valeur vénale / expertise	105 594 000	322,89
Valeur de réalisation	103 361 295	316,07
Valeur de reconstitution	123 634 217	378,06

REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU (PAR PART)

EN EUROS DEPUIS 5 ANS



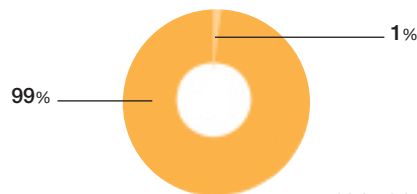


LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Au 31 décembre 2016, ACTIPIERRE 2 détient 86 immeubles, totalisant 23 439 m² de surfaces totales, localisés en valeur vénale à 64% à Paris, 35% en région parisienne et 1% en province.

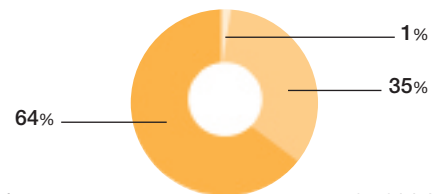
Toujours en valeur vénale, le patrimoine est quasi intégralement composé de murs de commerces (99%).

RÉPARTITION ÉCONOMIQUE DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE



● Commerces	104 584 000 €
● Bureaux	1 010 000 €
TOTAL	105 594 000 €

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE EN % DE LA VALEUR VÉNALE



● Paris	67 614 000 €
● Ile-de-France (hors Paris)	36 950 000 €
○ Province	1 030 000 €
TOTAL	105 594 000 €

L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Arbitrages

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

Ainsi, durant l'exercice, un ensemble de boutiques considérées comme arrivées à maturité a été cédé.

Cergy-Pontoise (95) : Centre Commercial - Place de La Fontaine

Cet ensemble de 4 boutiques, acquises en 1988 et attenantes au centre commercial « Les Trois Fontaines » de Cergy-Pontoise, a été cédé le 13 janvier 2016 pour un prix de vente de 1 600 000 € (+ 188% par rapport au prix de revient).

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 999 768 € par rapport au prix de revient, soit 3,06 € par part, après imputation d'un impôt sur les plus-values de 35 654 € et d'une commission d'arbitrage de 8 000 €.

Investissements

En début d'année 2016, ACTIPIERRE 2 était en situation de surinvestissement pour un montant de 6 562 325 euros, proche du plafond maximal de surinvestissement autorisé par l'assemblée générale.

En liaison avec les arbitrages réalisés et la facilité de caisse autorisée par l'Assemblée générale, CILOGER a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'ACTIPIERRE 1, 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.

A ce sujet, 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. CILOGER a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations-Unies (PRI).

Aucun investissement immobilier n'a été finalisé durant l'exercice. Une promesse d'achat a été signée le 9 décembre 2016. Elle porte sur une boutique en pied d'immeuble située à Levallois-Perret (92), pour un montant de 1,3 M€. Toutefois, l'acquisition définitive ne sera pas poursuivie et signée en 2017, comme cela était prévu, dans la mesure où le locataire a donné congé après la signature de la promesse.

Dans un contexte de raréfaction de biens de qualité mis en vente et de compétition entre les acheteurs, la recherche de nouvelles acquisitions est activement poursuivie.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

L'EMPLOI DES FONDS

A la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 2 est en situation de surinvestissement à hauteur de 5 006 423 €, moindre qu'en début d'exercice du fait de l'arbitrage effectué durant l'année. Compte tenu de la promesse d'acquisition signée, le surinvestissement serait de l'ordre de 6,3 M€.

L'assemblée générale ordinaire du 7 juin 2016 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 habituellement placée en certificats de dépôts, et le recours à la facilité de caisse a été opéré de manière complémentaire, générant des intérêts financiers d'un montant de 339 € sur l'exercice.

En euros	Total au 31/12/2015	Durant l'année 2016	Total au 31/12/2016
FONDS COLLECTÉS	72 708 048		72 708 048
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	- 139 299	999 768	860 469
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 7 270 805		- 7 270 805
- Achat d'immeubles	- 66 316 231		- 66 316 231
+ Vente d'immeubles	1 070 866	556 134	1 627 000
- Frais d'acquisition	- 6 602 924		- 6 602 924
- Divers	- 11 980	-	- 11 980
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	- 6 562 325	1 555 902	- 5 006 423

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).





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Coût historique des terrains et des constructions locatives	64 689 231		
Valeur comptable nette	64 689 231		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	105 594 000		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	64 689 231		
- Provisions pour grosses réparations	- 1 074 648		
- Autres éléments d'actifs	- 2 232 705	- 2 232 705	- 2 232 705
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		105 594 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			113 503 500
- Commission de souscription théorique			12 363 422
TOTAL GLOBAL	61 381 879	103 361 295	123 634 217
NOMBRE DE PARTS	327 025	327 025	327 025
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	187,70	316,07	378,06

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 2016

	Prix de revient au 31/12/2016 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2016 en euros	Variation Expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2016 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2015 en euros	Variation hors droits 2016/2015 en %
Commerces	64 253 589	104 584 000	62,77	112 413 500	102 133 000	2,40
Bureaux	435 642	1 010 000	131,84	1 090 000	960 000	5,21
TOTAUX	64 689 231	105 594 000	63,23	113 503 500	103 093 000	2,43

L'année 2016 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 la cession de l'exercice) de 3,94%. Toujours à périmètre constant, durant les cinq dernières années, soit depuis la fin de l'année 2011, le patrimoine s'est valorisé de 11,5%.

En intégrant la cession de l'exercice, l'évaluation du patrimoine enregistre une augmentation en valeur absolue de 2,43%.

Au 31 décembre 2016, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 63% et 75% à leur prix de revient.

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Le taux d'occupation financier se maintient à un niveau élevé, légèrement supérieur à 95% en moyenne sur l'année. Durant l'exercice, si huit locaux ont été libérés, sept relocations ont été concrétisées et sept baux ont été renouvelés pour un montant total de loyers proche de 0,9 M€.

Les loyers quittancés se sont élevés à 6 740 598 € contre 6 008 566 € l'exercice précédent, soit une hausse de 12%.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.



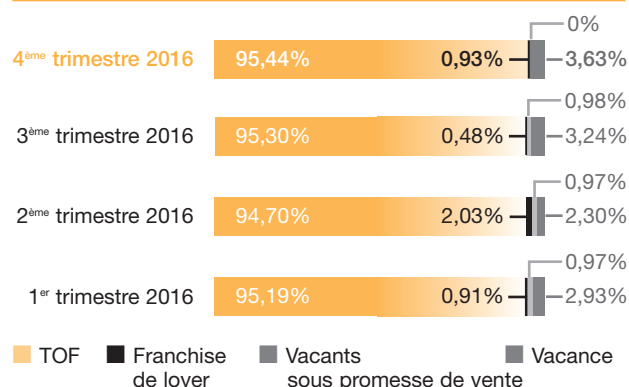


LE PATRIMOINE IMMOBILIER

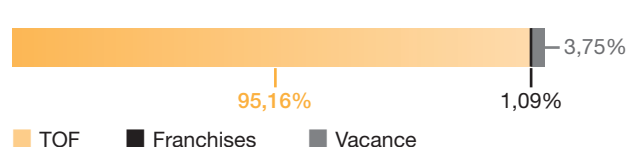
Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE 2 ne présente pas de signes de faiblesse, atteignant 95,44% au quatrième trimestre 2016, en progression d'une année à l'autre (94,96% au 31 décembre 2015).

Le taux d'occupation financier moyen 2016 ressort à 95,16%, également en progression par rapport à celui de l'année précédente (94,70%).

DÉCOMPOSITION DU TOF TRIMESTRIEL



DÉCOMPOSITION DU TOF MOYEN 2016



Locations et libérations

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

Sept locations ou relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées, dont cinq sur des locaux libérés durant l'exercice et deux en 2014.

Au total, ces relocations ont porté sur 1 166 m² pour un total de loyers en année pleine de 306 400 €, en diminution globale de 25% par rapport aux loyers précédents et correspondant à 113% des loyers d'expertises.

C'est essentiellement la relocation du local sis à Reims qui est source de diminution par rapport aux loyers sortants. Hors ce dossier, les loyers de relocation représentent 91% des loyers précédents.

Au 31 décembre 2016, les locaux vacants concernent trois boutiques à Versailles (78), deux à Paris, et une à Evry(91), Villejuif (94), Maisons-Alfort (94) et Clichy (92). Le montant des loyers d'expertises annuels sur les locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente 1 450 m², est de 300 810 € (314 335 € à fin 2015).

Renouvellement de baux

Au total, durant l'année 2016, sept baux ont été renégociés et renouvelés. Ces renouvellements ont porté sur 1 935 m² pour un total de loyers en année pleine de 581 489 €, en diminution globale de 10% par rapport aux loyers avant renouvellements, mais représentant 106% des loyers d'expertise.

La baisse par rapport aux loyers sortants est principalement imputable au local sis à Chilly-Mazarin (91). Hors cet actif, les loyers renouvelés seraient en baisse de 4% par rapport aux loyers précédents et représenteraient 114% des loyers d'expertise.

Cessions de baux

Il y a eu sept cessions de fonds de commerce durant l'exercice.

Au total, sur l'exercice, ACTIPIERRE 2 a perçu 59 500 € HT d'indemnités diverses (droits d'entrées, frais de rédaction d'actes, indemnités de déspecialisation).

Litiges

Au 31 décembre 2016, en dehors des liquidations et des procédures engagées à l'encontre des locataires en raison d'impayés locatifs, il n'y a pas de nouveau litige significatif.

Il convient toutefois de signaler que le commerce sis dans le centre commercial Agora à Evry (91), fait l'objet d'une procédure d'expropriation, lancée par la communauté d'agglomération, dans le cadre de la restructuration du théâtre municipal mitoyen. Les différentes indemnités (dépossession, emploi, ...) devraient être fixées au premier trimestre 2017.

Par ailleurs, 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,
- aucune demande en fixation du loyer renouvelé n'a été notifiée,
- trois locataires ont exprimé une demande de renouvellement simple (sans révision du loyer).



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Un revenu brut de 17,40 €, a été mis en distribution au titre de l'exercice 2016, en diminution de 2% par rapport à l'exercice précédent. Si le revenu courant distribué trimestriellement par part a été maintenu, il n'y a pas eu de distribution complémentaire au titre du 4^{ème} trimestre. La distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 17,02 €, les réserves (report à nouveau) ont été sollicitées à hauteur de 0,38 € par part. Elles s'établissent en fin d'exercice à 5,20 € par part et représentent 3,6 mois de distribution. Le taux de distribution 2016 s'établit à 5,05%, encore remarquable dans l'environnement de taux actuel.

Le résultat de l'année s'élève à 5 565 143 €, soit 17,02 € par part, en diminution de 7% par rapport à l'exercice précédent.

Si les produits de l'activité immobilière ont progressé de 0,85 M€ (11%) et les charges régressées de 0,3 M€, l'exercice 2016, à contrario de l'exercice 2015, n'a pas bénéficié d'évènements ponctuels tels que des reprises de provision substantielles suite à des remboursements de loyers (1,7 M€ en 2015).

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été maintenu à 4,35 €, identique à l'exercice 2015, soit une distribution annuelle de 17,40 €. Le résultat par part s'établissant à 17,02 €, un prélèvement sur le report à nouveau (réserves) de 0,38 € par part a été opéré (2,18% du montant distribué). Afin de limiter le prélèvement sur le report à nouveau, il n'y a pas eu de distribution complémentaire au titre du 4^{ème} trimestre.

Le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2016, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 5,20 € par part, ce qui représente une réserve équivalente à 3,6 mois de distribution.

En matière de prix d'achat moyen de la part (344,40 € sur l'exercice), une variation positive de 2,23% est observable par rapport au prix moyen de l'année 2015. A noter qu'au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI de commerces s'établit à 1,44%.

Sur cinq ans, l'analyse du prix moyen d'ACTIPIERRE 2 fait ressortir une évolution négative de 5,4%, mais elle reste positive de près de 47% sur une période de 10 ans.

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 2016 d'ACTIPIERRE 2 diminue à 5,05% (5,27% en 2015), conséquence de l'augmentation du prix acheteur moyen de la part sur l'exercice et 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 nettement supérieur au taux observé au niveau national pour les SCPI de commerces (4,77%).

A la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2016 / prix acquéreur au 31/12/2016) s'établit à 4,97%.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne (TRI) d'ACTIPIERRE 2, s'établissent à 2,06% sur cinq ans, 8,62% sur dix ans, 11,59% sur quinze ans et 9,78% sur 20 ans.

Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2016. Ainsi, le faible taux sur cinq ans s'explique par un coût d'acquisition élevé à la fin de l'année 2011, soit 370,00 € (+ 17% par rapport au prix d'exécution du 31/12/2016).

Le TRI à 10 ans est nettement supérieur à ceux des principales classes d'actifs : l'Or (7,8%), SCPI d'entreprise (6,8%), Obligations (3,9%), Foncières cotées (3,1%), Actions françaises (2,3%) ou le Livret A (1,9%). Sur 15 ans, seules les Foncières cotées affichent une performance supérieure (15,2%). 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)





LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART En euros

	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements (1)	Prix acquéreur moyen de l'année (2)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (3)	Report à nouveau cumulé par part
2012	370,00	17,76	347,68	5,11%	4,86
2013	320,00	17,76	316,93	5,60%	5,29
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

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

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

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

LE MARCHÉ DES PARTS

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL En euros

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2012	Société fermée	327 025	49 936 717,50	72 708 048
Au 31/12/2013	Société fermée	327 025	49 936 717,50	72 708 048
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

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	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 (1)
2012	49 936 718	-	327 025	3 347	-	320,00
2013	49 936 718	-	327 025	3 384	-	330,00
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

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





LE MARCHÉ DES PARTS

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Après une contraction de 2% en 2015, le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé s'est très nettement repris en 2016, en progressant de 5% entre le début et la fin de l'exercice dans des volumes de transactions en forte hausse de 87%. En matière de prix moyen annuel, il enregistre également une progression sensible de 2,23%.

Sur l'ensemble de l'année, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 2 a été marqué par une forte hausse des volumes et montants échangés : 6 631 parts représentant 2 283 747 € contre 3 632 parts représentant 1 223 550 € en 2015, soit des augmentations respectives de 83% et 87%. Le prix moyen ayant augmenté sur la période, l'effet prix a excédé l'effet quantité (hausse du nombre de parts échangées).

La forte augmentation du nombre de parts échangées est à mettre en relation avec :

- Un accroissement très sensible du nombre de parts à l'achat : 9 955 en 2016 contre 4 294 en 2015, soit + 132% ;
- Une contraction non moins sensible du nombre de parts mises en vente : 10 644 en 2016 contre 21 505 en 2015, soit - 51%.

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

Cela s'est traduit par un prix d'exécution qui s'établit en fin d'année à 317,00 € (349,97 € prix acquéreur), en nette progression de 5% par rapport à décembre 2015. Il reste toutefois inférieur de 12% à son cours le plus haut atteint à la fin de l'exercice 2010 (362 €).

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.

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 est pratiquement en ligne (+ 0,3%) avec la valeur de réalisation 2016 (316,07 € par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 7% par rapport à la valeur de reconstitution 2016 (378,06 € par part).

Indicateur de l'attractivité d'ACTIPIERRE 2 et de la fluidité de son marché secondaire, le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres à la clôture de l'exercice est de 255, soit 0,08% des parts.

Le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 2 présente un taux de rotation de parts de 2,03% (1,11% en 2015), à comparer à 1,48% pour l'ensemble des SCPI de murs de commerces.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 2 477 parts ont été échangées (9 transactions) pour un montant total hors droits de 759 089 €, soit 306,45 € 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 (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, en € HT
2012	3 278	1,00%	2 177	43 566
2013	6 092	1,86%	142	82 825
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

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



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	64 689 231	105 594 000	65 245 365	103 093 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 074 648	-	- 1 055 369	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	63 614 583	105 594 000	64 189 996	103 093 000
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	34 673	34 673	36 347	36 347
Créances				
Locataires et créances rattachées	1 201 032	1 201 032	1 083 649	1 083 649
Autres créances	7 408 759	7 408 759	6 867 217	6 867 217
Provisions pour dépréciation des créances	- 585 631	- 585 631	- 579 201	- 579 201
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	472 827	472 827	260 957	260 957
Provisions générales pour risques et charges	- 116 791	- 116 791	- 19 460	- 19 460
Dettes				
Dettes financières	- 1 659 079	- 1 659 079	- 2 596 555	- 2 596 555
Dettes d'exploitation	- 8 988 494	- 8 988 494	- 8 735 749	- 8 735 749
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	- 2 232 705	- 2 232 705	- 3 682 794	- 3 682 794
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	61 381 879		60 507 202	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		103 361 295		99 410 206



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation du résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
Capital				
Capital souscrit	49 936 718	-	-	49 936 718
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	22 771 330	-	-	22 771 330
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	- 13 885 709	-	-	- 13 885 709
Primes de fusion	-	-	-	-
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	- 139 299	-	999 768	860 469
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	1 676 589	147 573	-	1 824 162
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	5 565 143	5 565 143
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 5 690 235	- 5 690 235
Résultat de l'exercice précédent	5 955 537	- 5 955 537	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 5 807 964	5 807 964	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	60 507 202	-	874 676	61 381 879

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2017



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2016 En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
PRODUITS				
Produits de l'activité immobilière		8 148 075		7 294 327
Produits de l'activité immobilière	7 881 790		7 131 587	
- Loyers	6 740 598		6 008 566	
- Charges facturées	1 141 192		1 123 021	
Produits des activités annexes	266 285		162 739	
Autres produits d'exploitation		345 284		1 922 851
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation	-		-	
- Provisions pour créances douteuses	227 088		816 862	
- Provisions pour grosses réparations	115 533		149 193	
- Provisions pour risques et charges	2 660		956 794	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	4		2	
Produits financiers		-		-
Produits exceptionnels		8 444		10 109
TOTAL DES PRODUITS		8 501 804		9 227 287
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		8 501 804		9 227 287

	31/12/2016		31/12/2015	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
CHARGES				
Charges immobilières		1 584 915		1 794 146
- Charges ayant leur contrepartie en produits	1 141 192		1 123 021	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	16 704		11 376	
- Grosses réparations	115 533		149 193	
- Autres charges immobilières non récupérables	311 486		510 557	
Charges d'exploitation		1 349 406		1 470 226
- Rémunération de la société de gestion	622 835		569 956	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	113 370		95 605	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	233 518		154 954	
- Provisions pour grosses réparations	134 812		120 171	
- Provisions pour risques et charges	99 991		2 660	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	8 000		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	136 880		526 881	
Charges financières		339		7378
Charges exceptionnelles		2 000		-
TOTAL DES CHARGES		2 936 660		3 271 750
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		5 565 143		5 955 537
TOTAL GÉNÉRAL		8 501 804		9 227 287



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du CRC du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI.

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 07 juin 2016, la ligne de crédit 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 2016. Les intérêts annuels sont calculés au Taux Euribor 3 mois majoré de 1 point.

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 (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

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

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

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

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

- **Méthode par comparaison directe** : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.
- **Méthode par capitalisation des revenus** : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

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.

- **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 :

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

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 grosses réparations** : cette provision est dotée chaque exercice à hauteur de 2% des loyers quittancés. Son montant est soumis à un plafond fixé à 2% de la valeur estimée du patrimoine (HD), et un plancher qui permet de couvrir les 2 prochaines années de dépenses prévisionnelles de grosses réparations sur la base du plan pluriannuel de travaux (base décennale), qui recense immeuble par immeuble les principales dépenses prévues. Les dépenses engagées au cours de l'exercice font l'objet d'une reprise de provisions.





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour 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 à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

• **Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance** : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 4 458 euros sur l'exercice.

• **Engagements hors bilan** : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 1 813 379 euros.

La ligne de crédit d'un montant de 7 000 000 d'euros a été renouvelée en date du 07 juin 2016 jusqu'à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes 2016.

Cette ligne de crédit a été utilisée sur l'exercice générant des intérêts financiers pour un montant de 339 euros.

Une promesse d'acquisition a été signée le 9 décembre 2016 concernant un immeuble situé à Levallois-Perret. L'acte réitératif sera signé au cours du premier trimestre 2017, pour un montant de 1 315 000 euros.

VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ En euros

	Cumul brut au 31/12/2015	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2016
- Terrains et constructions	65 000 656	-	- 556 134	-	64 444 522
- Agencements et installations	244 709	-	-	-	244 709
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAL actif immobilisé	65 245 365	-	- 556 134	-	64 689 231

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS En euros

	31/12/2016		31/12/2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Bureaux	435 642	1 010 000	435 642	960 000
- Commerces	64 253 589	104 584 000	64 809 723	102 133 000
TOTAL	64 689 231	105 594 000	65 245 365	103 093 000
Immobilisations en cours				
- Bureaux	-	-	-	-
- Commerces	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	64 689 231	105 594 000	65 245 365	103 093 000



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2016

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.

ADRESSES	Zone géographique (1)	Surfaces totales m ²	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2016	Prix de revient 2015
Paris 75001 - 16, rue du Roule	P	128	1989	9,08	454 298	16 605	470 903	470 903
Paris 75001 - 14, rue des Halles	P	40	1989	9,58	289 653		289 653	289 653
Paris 75001 - 77, rue Rambuteau	P	130	1990	9,01	1 158 613	53 901	1 212 514	1 212 514
Paris 75001 7, rue de la Cossonnerie	P	58	1990	10,37	458 778		458 778	458 778
Paris 75002 - 135, rue Montmartre	P	55	1990	12,00	335 388		335 388	335 388
Paris 75003 - 7, rue de Bretagne	P	85	1988	9,27	150 504		150 504	150 504
Paris 75004 18, quai des Célestins	P	238	1987	9,55	357 348		357 348	357 348
Paris 75004 - 107, rue Saint-Antoine	P	67	1991	9,13	424 571		424 571	424 571
Paris 75004 8, rue des Lions Saint-Paul	P	28	2007	5,80	325 520		325 520	325 520
Paris 75005 - 134, rue Mouffetard	P	40	1989	9,32	364 353		364 353	364 353
Paris 75005 - 3, rue du Pot-de-Fer	P	80	1989	9,22	249 254		249 254	249 254
Paris 75005 - 17, rue du Petit Pont	P	40	1990	10,48	327 765		327 765	327 765
Paris 75005 - 1, rue de la Bûcherie	P	80	1990	9,00	662 970		662 970	662 970
Paris 75005 - 16/20, rue Mouffetard	P	246	1996	9,28	357 798		357 798	357 798
Paris 75006 - 18, rue de Buci	P	120	1989	9,23	987 870		987 870	987 870
Paris 75007 147, rue Saint-Dominique	P	44	1989	9,00	343 100		343 100	343 100
Paris 75008 - 58, rue des Mathurins	P	40	1991	9,07	262 629		262 629	262 629
Paris 75008 - 56, rue de Babylone	P	32	1992	11,64	234 771		234 771	234 771
Paris 75008 66, avenue des Champs-Élysées	P	60	1993	11,12	320 143		320 143	320 143
Paris 75008 6, place de la Madeleine	P	229	2009	6,62	2 220 000		2 220 000	2 220 000
Paris 75009 - 82, rue Rochechouart	P	42	1990	10,00	167 694		167 694	167 694
Paris 75009 - 13, rue Saint-Lazare	P	72	1991	9,00	341 217		341 217	341 217
Paris 75010 - 19, rue Cail	P	152	1987	10,89	185 471		185 471	185 471
Paris 75010 - 231 bis, rue Lafayette	P	168	1989	9,43	366 360		366 360	366 360
Paris 75010 66, rue du Faubourg Saint-Denis	P	90	1989	9,73	399 416		399 416	399 416
Paris 75010 3, rue des Petites Ecuries	P	125	1991	10,74	355 206		355 206	355 206
Paris 75010 28, boulevard Saint-Denis	P	78	1991	9,29	525 949		525 949	525 949
Paris 75010 218, rue du Faubourg Saint-Martin	P	95	1991	9,25	358 255		358 255	358 255
Paris 75011 181, rue du Faubourg Saint-Antoine	P	63	1988	9,34	208 475		208 475	208 475
Paris 75011 - 21, rue de la Roquette	P	60	1989	9,00	213 429		213 429	213 429
Paris 75011 - 112, rue de la Roquette	P	87	1990	9,79	318 618		318 618	318 618

(1) P : Paris





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2016

ADRESSES	Zone géographique (1)	Surfaces totales m ²	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2016	Prix de revient 2015
Paris 75011 109, boulevard Richard Lenoir	P	49	2007	7,10	390 000		390 000	390 000
Paris 75012 268, rue de Charenton	P	123	1990	9,01	337 873		337 873	337 873
Paris 75012 - 246, rue de Charenton	P	60	1990	9,34	244 681		244 681	244 681
Paris 75013 125, boulevard Vincent Auriol	P	1 185	2010	5,50	5 832 000		5 832 000	5 832 000
Paris 75014 44, rue Raymond Losserand	P	72	1989	9,00	150 925		150 925	150 925
Paris 75014 - 12, avenue Jean Moulin	P	74	1990	9,64	304 898		304 898	304 898
Paris 75014 - 34, rue Delambre	P	95	1990	9,18	531 522	76 225	607 747	607 747
Paris 75014 - 15, rue Daguerre	P	28	1991	11,22	245 443		245 443	245 443
Paris 75015 - 228, rue de Vaugirard	P	92	1988	9,25	216 792		216 792	216 792
Paris 75015 - 86, rue de Cambronne	P	100	1989	9,60	457 347		457 347	457 347
Paris 75016 - 75, rue de Passy	P	56	2009	6,53	2 246 000		2 246 000	2 246 000
Paris 75016 - 77, rue de Passy	P	213	1988	9,56	2 131 237		2 131 237	2 131 237
Paris 75016 - 78, rue de la Pompe	P	81	1989	9,25	537 654		537 654	537 654
Paris 75016 - 64, rue de la Pompe	P	58	1990	9,24	503 082		503 082	503 082
Paris 75017 - 45, rue des Dames	P	25	1987	9,07	96 043		96 043	96 043
Paris 75017 - 3, avenue de Villiers	P	88	1988	9,57	492 226		492 226	492 226
Paris 75017 - 15, rue des Dames	P	60	1989	9,43	198 608		198 608	198 608
Paris 75017 - 62, rue de Levis	P	53	1989	9,78	396 623		396 623	396 623
Paris 75017 - 31, rue Legendre	P	106	1991	9,74	399 382	10 443	409 825	409 825
Paris 75017 95, boulevard Gouvion Saint-Cyr	P	550	2008	5,80	4 017 980		4 017 980	4 017 980
Paris 75017 - 71, avenue de Clichy	P	120	1989	10,03	426 857		426 857	426 857
Paris 75017 - 70, avenue de Clichy	P	135	1991	9,24	709 515		709 515	709 515
Paris 75018 - 15, rue Caulaincourt	P	50	1987	10,58	80 937	15 016	95 953	95 953
Paris 75018 - 24, rue du Poteau	P	50	1989	10,01	304 898		304 898	304 898
Paris 75018 - 5, rue Norvins	P	60	1989	10,07	609 796		609 796	609 796
Paris 75018 - 45, rue Marx Dormoy	P	70	1990	10,50	208 501	13 995	222 496	222 496
Paris 75018 - 50, avenue de Clichy	P	73	1990	9,09	457 347	2 159	459 506	459 506
Paris 75018 - 52, avenue de Clichy	P	73	1990	9,09	452 774		452 774	452 774
Paris 75018 - 35, avenue de Clichy	P	92	1990	9,99	480 435		480 435	480 435
Paris 75018 40, boulevard d'Ornano	P	78	1990	9,00	213 429	15 245	228 674	228 674
Paris 75018 - 96, rue Ordener	P	48	1990	9,28	426 857		426 857	426 857
Paris 75018 - 36, rue Lepic	P	193	2007	5,21	1 450 000		1 450 000	1 450 000
Paris 75019 - 46, rue d'Archereau	P	235	1990	9,00	718 218		718 218	718 218
Dammarie-les-Lys 77190 775, avenue Jean Jaurès	RP	1 495	1990	9,73	1 677 625		1 677 625	1 677 625
Fontainebleau 77300 3, rue des Pins	RP	57	1990	10,61	134 078		134 078	134 078
Versailles 78000 Galerie commerciale Les Manèges 10, avenue du Général de Gaulle	RP	3 309	1993	11,78	5 504 782	43 065	5 547 847	5 547 847
Evry 91000 - Centre commercial Agora - Place des terrasses de l'Agora	RP	826	1990	10,04	640 285	244 709	884 994	884 994

(1) P : Paris - RP : Région parisienne





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2016

ADRESSES	Zone géographique (1)	Surfaces totales m ²	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2016	Prix de revient 2015
Evry 91000 5, boulevard de l'Europe	RP	564	1991	9,00	1 062 570	55 911	1 118 481	1 118 481
Chilly-Mazarin 91380 Rue Guynemer	RP	496	2010	8,00	1 662 500		1 662 500	1 662 500
Boulogne-Billancourt 92100 128, boulevard Jean Jaurès	RP	80	1989	9,10	501 229		501 229	501 229
Boulogne-Billancourt 92100 133, boulevard Jean Jaurès	RP	121	1989	8,98	640 286		640 286	640 286
Clichy 92110 49, boulevard Jean Jaurès	RP	74	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	70	1990	10,31	144 827		144 827	144 827
Suresnes 92150 3, rue du Mont-Valérien	RP	79	2008	6,36	590 000		590 000	590 000
Neuilly-sur-Seine 92200 7, rue Longchamp	RP	38	1987	9,35	160 873		160 873	160 873
Neuilly-sur-Seine 92200 48, avenue Charles de Gaulle	RP	73	1989	9,02	609 796		609 796	609 796
La Garenne-Colombes 92250 1, rue Voltaire	RP	243	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	835	1993	12,28	1 358 549		1 358 549	1 358 549
Maisons-Alfort 94700 39/41, rue du 11 Novembre 1918 10, avenue du Professeur Cadot	RP	3 017	1988	9,28	4 038 311		4 038 311	4 038 311
Maisons-Alfort 94700 1/5, rue de Belfort 133, rue Jean Jaurès	RP	2 930	1991	11,02	1 767 734	567 158	2 334 892	2 334 892
Villejuif 94800 58/62, rue Jean Jaurès	RP	165	1990	10,01	335 388		335 388	335 388
Cergy 95000 Centre commercial de la Gare 2, rue des Galeries	RP							556 134
Reims 51000 267, rue de Neufchatel - Rue Adolphe Laberte	PR	1 027	1992	13,12	825 816		825 816	825 816
TOTAL COMMERCES		23 295			63 139 158	1 114 432	64 253 589	64 809 723
Paris 75002 - 2, rue Chabanais	P	144	1988	9,84	403 382	32 260	435 642	435 642
TOTAL BUREAUX		144			403 382	32 260	435 642	435 642
TOTAL GÉNÉRAL		23 439			63 542 540	1 146 692	64 689 231	65 245 365

(1) P : Paris - RP : Région parisienne - PR : Province



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

DÉTAIL DES CRÉANCES En euros

	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	34 673	36 347
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	66 250	-
- Créances locataires	1 201 032	1 083 649
- Créances fiscales	26 234	26 222
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics	7 027 704	6 603 291
- Autres créances	288 571	237 704
TOTAL GÉNÉRAL	8 644 463	7 987 213

DÉTAIL DES DETTES En euros

	Exercice 31/12/2016	Exercice 31/12/2015
Dettes		
- Dettes financières	1 659 079	2 596 555
- Dettes fournisseurs	1 084 993	1 276 269
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	4 900 115	4 373 090
- Dettes aux associés	1 941 185	2 021 315
- Dettes fiscales	1 062 200	1 063 057
- Autres dettes diverses	-	2 018
TOTAL GÉNÉRAL	10 647 573	11 332 304

VARIATION DES PROVISIONS En euros

	Cumul brut au 31/12/2015	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2016
- Dépréciation des créances	579 201	233 518	105 194	121 894	585 631
- Grosses réparations	1 055 369	134 812	-	115 533	1 074 648
- Autres risques et charges	19 460	99 991	-	2 660	116 791

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES En euros

	2016	2015
- Impôts et taxes non récupérables	82 854	79 066
- Solde de charges de redditions (1)	42 967	68 003
- Charges sur locaux vacants	89 403	183 241
- Charges non récupérables	96 263	180 247
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	311 486	510 557

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 130 426 euros pour l'année 2016.

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES En euros

	2016	2015
- Impôts et taxes diverses	278 834	263 443
- Charges immobilières refacturables	823 892	772 286
- Autres charges refacturables	38 466	87 291
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 141 192	1 123 021

VENTILATION HONORAIRES ET AUTRES FRAIS D'EXPLOITATION En euros

	2016	2015
- Honoraires Commissaires aux comptes	14 783	14 748
- Honoraires Experts immobiliers	24 000	22 966
- Honoraires Dépositaire	13 044	12 408
- Cotisations AMF	1 500	1 500
- Frais d'acquisition des immeubles	-	-
- Autres frais	8 200	12 999
- Contribution Économique Territoriale	51 842	30 984
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	113 370	95 605



LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2012		2013		2014		2015		2016	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
Produits										
- Recettes locatives brutes	23,54	99,99%	23,82	99,72%	23,22	99,91%	18,87	99,84%	21,43	99,88%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,01%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Produits divers	0,00	0,00%	0,07	0,28%	0,02	0,09%	0,03	0,16%	0,03	0,12%
TOTAL DES PRODUITS	23,55	100,00%	23,89	100,00%	23,24	100,00%	18,90	100,00%	21,45	100,00%
Charges										
- Commission de gestion	2,09	8,89%	2,09	8,76%	2,03	8,75%	1,74	9,22%	1,90	8,88%
- Autres frais de gestion	0,66	2,81%	1,13	4,74%	0,59	2,54%	1,93	10,19%	0,80	3,71%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,69	2,91%	0,77	3,24%	1,15	4,94%	0,49	2,60%	0,40	1,88%
- Charges locatives non récupérées	0,84	3,57%	0,79	3,30%	1,13	4,88%	1,56	8,26%	0,95	4,44%
Sous-total charges externes	4,28	18,18%	4,79	20,04%	4,91	21,11%	5,72	30,27%	4,06	18,92%
- Provisions nettes pour travaux	1,13	4,79%	- 0,29	- 1,23%	- 0,66	- 2,85%	- 0,09	- 0,47%	0,06	0,27%
- Autres provisions nettes	1,53	6,51%	1,21	5,05%	1,40	6,04%	- 4,94	- 26,14%	0,32	1,48%
Sous-total charges internes	2,66	11,30%	0,91	3,82%	0,74	3,19%	- 5,03	- 26,61%	0,38	1,75%
TOTAL DES CHARGES	6,94	29,48%	5,70	23,86%	5,65	24,30%	0,69	3,65%	4,43	20,67%
RÉSULTAT	16,60	70,52%	18,19	76,14%	17,59	75,70%	18,21	96,35%	17,02	79,33%
- Variation report à nouveau	- 1,16	- 4,91%	0,43	1,80%	- 0,17	- 0,71%	0,45	2,39%	- 0,38	- 1,78%
- Revenus distribués avant prélèvements à la source et sociaux	17,76	75,43%	17,76	74,34%	17,76	76,41%	17,76	93,96%	17,40	81,11%
- Revenus distribués après prélèvements à la source et sociaux	17,76	75,43%	17,76	74,34%	17,76	76,41%	17,76	93,96%	17,40	81,11%



LES AUTRES INFORMATIONS

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPENNE AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

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

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.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100% de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est estimé à environ 5 mois.

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 risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS (AIFM)

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), CILoGER a mis en place une politique de rémunération applicable aux

collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés. En conformité avec l'article 22-2 de la Directive AIFM, les informations sont mentionnées dans le rapport annuel de CILoGER, dont un extrait pourra être consulté dans les locaux de CILoGER, à première demande.

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, pour 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	=	100%
----------------------------	---	------

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 DE CILOGER

La gérance de la SCPI ACTIPIERRE 2 est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société 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, CILOGER établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de 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 (contrôles permanents, périodiques, gestion des risques et des conflits d'intérêts, lutte anti-blanchiment et 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 délégués.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements ponctuellement au Directoire et à chaque Conseil de surveillance de 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)**, peut être pris en charge par une entité extérieure à la société, ou éventuellement par les actionnaires de CILOGER.



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ACTIPIERRE 2, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des placements immobiliers présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France, expert immobilier indépendant, nommé par votre assemblée générale du 17 juin 2015. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

- Comme indiqué dans l'annexe, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le plan comptable des SCPI (Règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999). Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.
- L'annexe expose les règles générales d'évaluation retenues pour présenter les valeurs estimées des placements immobiliers dans l'état du patrimoine. Nos travaux sur ces informations ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles déterminée par la société de gestion avec le rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

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

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

Paris La Défense, le 28 avril 2017

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, 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 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 relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion CILOGER

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la S.C.P.I. verse à la société de gestion CILOGER les rémunérations suivantes :

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2016.

- Une rémunération égale à 9,2% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés, au titre de 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 visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, ainsi que pour assurer la répartition des revenus. Cette rémunération pourra être prélevée au fur et à mesure de la constatation par votre société de ses produits.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2016 s'élève à 622 835 €.

- Une commission d'arbitrage de 0,50% hors taxes du prix de cession net vendeur d'éléments du patrimoine immobilier de la S.C.P.I., cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la S.C.P.I. ;

A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2016 s'élève à 8 000 €.

- Une commission de réinvestissement de 2% hors taxes 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.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2016.

Paris La Défense, le 28 avril 2017

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé



Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 49 936 717,50 euros

Siège social :
43/47, avenue de la Grande Armée
75116 PARIS
339 912 248 RCS PARIS

La note d'information
prévue aux articles L.412-1 et L.621-8
du Code monétaire et financier a obtenu
de l'Autorité des marchés financiers
le visa SCPI n° 10-01 en date du 05/02/2010

CILOGER



Société de gestion de portefeuille

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Siège social et bureaux :
43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS - Tél. : 01 78 40 53 00
www.ciloger.fr

Signatory of:

