

ACTI PIERRE 2

SCPI
DE MURS DE MAGASINS



RAPPORT ANNUEL 2012



CILOGER

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 : 147, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

DIRECTOIRE

Président : Madame Isabelle ROSSIGNOL
Secrétaire général : Monsieur Tristan MAHAUT
Directeur financier : Monsieur Philippe SILVA

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Alain BROCHARD
Vice-président : Monsieur Daniel ROY

Membres du Conseil :

Monsieur François BOISSEAU
Monsieur Didier ORENS
Madame Elisabeth SABBAH
BPCE, représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA
CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE),
représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT
GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Laurent DIOT
SF 2, représentée par Monsieur Tanguy CARRÉ

SCPI ACTIPIERRE 2

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS
Vice-président : Monsieur Pascal VÉTU
Secrétaire : Madame Elisabeth LE TRESSOLER

Membres du Conseil :

Monsieur Olivier ASTY
Monsieur Frédéric BODART
Monsieur Jean-Marie COURTIAL
Monsieur Daniel DALLEST
Madame Pascale DEVERAUX
Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS
SC LA LEPINOISE, représentée par Monsieur Guillaume DEVRED

COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

Éditorial	page 1
Les données essentielles	page 4
Le patrimoine immobilier	page 5
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 21
---	---------

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE CHEZ CILOGER

page 22

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 23

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport général	page 25
Le rapport spécial	page 26

LES RÉOLUTIONS

page 27



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 2012.

- La croissance de l'économie française ralentit fortement et a été nulle sur l'ensemble de l'année 2012, contre 1,7% en 2011. Parallèlement, la consommation des ménages a également enregistré une stagnation, après + 0,2% en 2011. Elle fait ainsi preuve d'une relative résistance, ni progression ni effondrement, en dépit d'une progression sensible du taux de chômage (9,9%) et d'une augmentation des prélèvements obligatoires. Le pouvoir d'achat a été écorné par les hausses successives des impôts, et a reculé, pour la première fois depuis 1984, en moyenne de 0,4% sur l'ensemble de l'année 2012. Cette baisse a cependant été amortie par la diminution du taux d'épargne des ménages. La relative résistance de la demande en France, soutenue par la réduction du taux d'épargne moyen (16% en 2012 contre 16,2% en 2011), devrait perdurer au premier semestre 2013. Ainsi, la plupart des prévisionnistes anticipent un léger rebond du PIB début 2013 (+ 0,1% par trimestre), ce qui écarterait deux trimestres consécutifs négatifs qui définissent une récession. Toutefois, une croissance présentant des chiffres négatifs ou positifs aussi près de zéro ne fait que refléter une activité qui s'installe dans la stagnation.

Alors que le volume des transactions en immobilier d'entreprise avait légèrement progressé de 4% au cours du premier semestre 2012, le second semestre a marqué un repli significatif des volumes investis. Au total, sur l'année, ces derniers avoisinent 15 milliards d'euros, en repli de 10%, les bureaux représentant 67% avec 10 milliards d'euros, en repli de 19%.

Dans ce contexte, le marché des commerces fait preuve d'un dynamisme certain : 3,6 milliards d'euros ont été investis sur ce segment dans l'année, soit une augmentation de 9% sur un an et une part de marché en hausse, proche de 25%.

L'engouement des investisseurs pour le commerce reflète l'appétit d'acteurs long-terme pour deux segments de marché moins exposés au ralentissement de la consommation des ménages : le commerce de proximité et les grandes artères commerçantes.

De fait, le segment le plus animé du marché, avec environ les deux-tiers des montants investis, demeure les pieds d'immeubles en centre-ville. Les SCPI et les

investisseurs privés ont été particulièrement actifs sur ce marché. La forte demande sur ces actifs de qualité et l'offre très réduite ont eu pour conséquence un resserrement des taux de rendement immobiliers « prime », désormais proches de 4%.

Les montants investis dans les centres commerciaux ont été divisés par deux par rapport à 2011, à 253 millions d'euros. Les grandes foncières, SIIC en particulier, ont poursuivi leur stratégie de recentrage sur des segments spécifiques du marché. Ainsi Klépierre a cédé Nîmes Etoile à BNP Paribas REIM, et Altarea a cédé Grand Tour 1 et 2 à CILOGER pour un peu plus de 80 millions d'euros. Toujours très recherchés par les investisseurs, les centres commerciaux « prime » ont vu leurs taux se stabiliser juste en-dessous de 5%.

Quant aux parcs d'activités commerciales, les plus recherchés sont les actifs les mieux situés, dotés de baux longs avec des locataires de qualité, ou des produits de nouvelle génération plus qualitatifs que les « boîtes à vendre » qui demeurent rares sur le marché. Aussi, les taux de rendement immobiliers des parcs d'activités commerciales « prime » sont passés sous la barre des 6%.

Concernant le marché locatif, la hausse de l'indice ICC s'est stabilisée, avec une augmentation annuelle de seulement 1,4%. Néanmoins, la situation de trésorerie reste dégradée tant dans les commerces de détail généralistes que spécialisés.

Dans ce climat de recherche exacerbée de la qualité, à l'instar des investisseurs, les enseignes ont confirmé leur attrait pour les actifs présentant une certaine garantie en termes de flux et de chiffre d'affaires (commerces de pied d'immeuble bien placés dans les grandes villes de France et dans les grands centres commerciaux à dimension régionale).

Les zones 1 bis, attractives et aux loyers un peu moins élevés, tirent leur épingle du jeu, tandis que les emplacements les moins attractifs souffrent énormément. Quant au nombre de nouveaux projets, il s'est drastiquement réduit.

- Les chiffres nationaux de l'année 2012 du marché des SCPI font ressortir un niveau de collecte dans la lignée de ces dernières années. Le niveau de collecte nette, à 2,5 milliards d'euros réalisés par 150 SCPI, est toutefois en léger tassement par rapport à l'année 2011 qui avait établi un record historique à 2,79 milliards d'euros.





ÉDITORIAL

Ce ralentissement en « trompe-l'œil » est imputable aux SCPI s'appuyant sur le dispositif Scellier, qui ont connu un net recul de collecte, à 83 millions d'euros contre 624 millions d'euros en 2011 (- 87%).

A contrario, les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui restent décorréliées de la volatilité des marchés financiers et offrent un couple rendement-risque attrayant, ont atteint un niveau record, avec 2,3 milliards d'euros de collecte nette, soit une progression de près de 11% par rapport à l'année précédente (+ 11% pour les classiques diversifiées, + 10% pour les murs de commerces).

Le volume du marché secondaire, avec 403 millions d'euros échangés, connaît une légère progression de 2,3%. Le taux de rotation des parts se limite à 1,1%, représentatif de l'attractivité durable des SCPI auprès des associés, et aucune tension n'est perceptible sur la liquidité.

Impulsée par la collecte, la capitalisation du secteur affiche une hausse de 9,6% par rapport au début de l'année, et s'établit à 27,3 milliards d'euros.

- Afin d'améliorer et d'homogénéiser l'information financière mise à la disposition des associés, une réflexion de place quant aux calculs et publications des principaux indicateurs des SCPI a été menée par les sociétés de gestion regroupées au sein de l'ASPIM, en liaison avec les services de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Une nouvelle méthodologie de calcul concernant les indicateurs de performances, notamment le taux d'occupation financier et le ratio de distribution, est ainsi applicable à compter du 1^{er} janvier 2013 pour les données de l'exercice 2012 et des suivants, l'AMF étant fondée à vérifier son respect par les sociétés de gestion.

Dans la mesure où les taux d'occupation d'ACTIPIERRE 2 communiqués étaient déjà conformes à la nouvelle méthodologie de calcul, c'est-à-dire calculés sur l'intégralité du patrimoine sans exclure d'immeubles pour quelque raison que ce soit, cela n'a pas entraîné de distorsion dans la publication de ces taux.

Nouvel indicateur de performance, le taux de distribution sur valeur de marché (DVM) est la division de la distribution brute versée par part au titre d'une année par le prix acquéreur moyen de ladite année. Le taux 2012 est calculé sur les bases de la distribution 2012 et du prix acquéreur moyen pondéré du marché secondaire organisé.

Autre indicateur préconisé, le taux de rentabilité interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2012. Il est indiqué dans le présent rapport pour des durées de 7 ans, 10 ans et 15 ans.

- Eu égard à l'environnement, les performances de votre SCPI en termes de valorisation du patrimoine, d'occupation et de distribution de revenus méritent d'être soulignées.

- La valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé significativement de 1,74%, sans aucun arbitrage ni investissement. La valorisation globale hors droits du patrimoine est désormais supérieure de près de 50% à son prix de revient.

- Dans un contexte de marché de l'investissement qui demeure très concurrentiel et focalisé sur les actifs peu risqués, l'autorisation d'un recours à une facilité de caisse pour 7 millions d'euros, en liaison avec des arbitrages éventuels d'actifs non stratégiques, permet d'étudier dans des délais non contraignants des dossiers de nouvelles acquisitions préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier. A la clôture de l'exercice, ACTIPIERRE 2 est en surinvestissement à hauteur de 6,6 millions d'euros.

- En dépit d'une conjoncture morose, le taux d'occupation financier demeure à un niveau élevé, atteignant 98,71% au quatrième trimestre 2012, proche d'une année sur l'autre (99,14% au 31 décembre 2011).

- Sur le marché secondaire organisé, en termes de prix moyen annuel, le prix d'exécution enregistre une diminution de 4,5%, reflet d'un ajustement opéré par les acheteurs pour rééquilibrer le taux de distribution. Toutefois, sur cinq ans, soit depuis 2007, ce prix moyen est en augmentation substantielle de 39%.



ÉDITORIAL



- Après trois exercices de hausse consécutive, le revenu brut annuel distribué est resté inchangé à 17,76 euros par part. Le taux de distribution pour 2012 (distribution 2012/prix acheteur moyen 2012) s'élève ainsi à 5,11%. Par ailleurs, le niveau des réserves, à 3,3 mois de distribution, permet de continuer à envisager sereinement les prochains trimestres, et ce en cas de persistance d'un environnement économique difficile qui s'avère probable.
- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ACTIPIERRE 2, calculés par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, s'établissent à 12,10% sur sept ans, 11,83% sur dix ans et 12,11% sur quinze ans, supérieurs ou proches des taux nationaux calculés sur ces périodes pour les SCPI « murs de magasins » (respectivement 10,32%, 11,49% et 12,32%).

- C'est en novembre 2007 que l'AMF a délivré les premiers agréments à des Organismes de Placement Collectif Immobilier.

A la fin de l'année 2012, les OPCI destinés aux professionnels (OPCI dits à Règles de Fonctionnement Allégées) sont au nombre de 187 et représentent 26 milliards d'euros d'actifs sous gestion. Sept OPCI grand public ont été commercialisés sur l'année 2012. Au 31 décembre 2012, l'encours de ces OPCI avoisine le milliard d'euros.

L'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2009 a approuvé une résolution présentée par des associés et agréée par la société de gestion visant au maintien d'ACTIPIERRE 2 en la forme de SCPI sans limitation de durée.

- A la suite de la récente crise financière, les instances européennes ont émis une Directive européenne appelée « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers), portant sur les gestionnaires de fonds.

La définition des fonds concernés a été conçue de manière large afin d'englober l'ensemble des structures d'investissement existant au sein de l'Union Européenne, et soumettre leurs gestionnaires à un ensemble de règles homogènes.

A ce titre, les SCPI sont concernées par la Directive, dont l'entrée en application est prévue en France le 22 juillet 2013.

Les exigences introduites (conditions d'agrément, dispositifs de conformité et de contrôle, règles de bonne conduite, ...) portent principalement sur les sociétés de gestion des fonds, et non sur les fonds eux-mêmes.

Il n'en demeure pas moins que certaines dispositions pourraient impacter directement les SCPI, notamment en mettant en place un nouveau prestataire, le dépositaire, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion.

CILOGER vous tiendra informé au cours de l'année 2013 des modalités d'application de la Directive, et des conséquences éventuelles sur le fonctionnement et les coûts de gestion de votre SCPI.

Isabelle ROSSIGNOL
Président du Directoire de CILOGER



LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2012

CHIFFRES CLÉS

- Année de création :	1987
- Capital fermé depuis :	2010
- Terme statutaire :	2037
- Nombre d'associés :	3 347
- Nombre de parts :	327 025
<hr/>	
- Capital social :	49 936 718 €
- Capitaux propres :	60 272 863 €
- Capitaux collectés :	72 708 048 €
<hr/>	
- Dernier prix d'exécution (net vendeur) :	289,90 €
- Capitalisation au prix de souscription majoré des frais :	104 648 000 €
- Parts en attente de vente :	0,67% des parts
- Marché secondaire organisé réalisé sur l'année :	2 635 parts pour 916 145 €

PATRIMOINE

- Nombre d'immeubles :	87
- Nombre de baux :	121
- Surface :	23 778 m²
- Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation financier :	98,82%

COMPTE DE RÉSULTAT

- Produits de l'activité immobilière en 2012 :	8 694 064 €
dont loyers :	7 569 155 €
- Résultat de l'exercice :	5 430 234 €
	soit 16,60 € par part
- Revenu distribué :	5 807 964 €
	soit 17,76 € par part

INDICATEURS DE PERFORMANCE

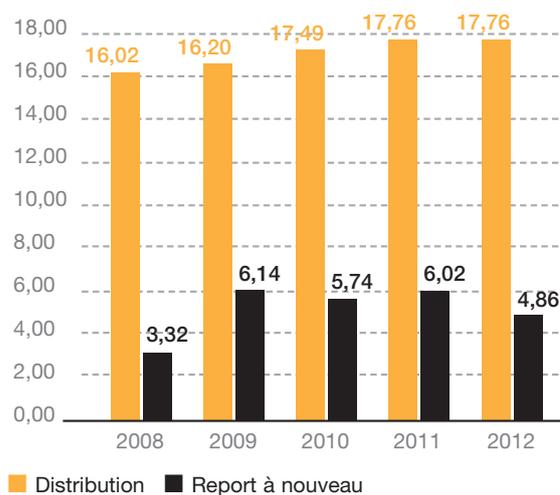
- Taux de distribution/ valeur de marché 2012 :	5,11%
- Variation du prix acquéreur moyen :	- 4,49%
- Taux de rentabilité interne 10 ans (2002-2012) :	11,83%
- Taux de rentabilité interne 15 ans (1997-2012) :	12,11%

VALEURS SIGNIFICATIVES

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	60 272 863	184,31
Valeur vénale / expertise	97 727 000	298,84
Valeur de réalisation	94 151 507	287,90
Valeur de reconstitution	111 346 118	340,48

REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU (PAR PART)

en euros depuis 5 ans



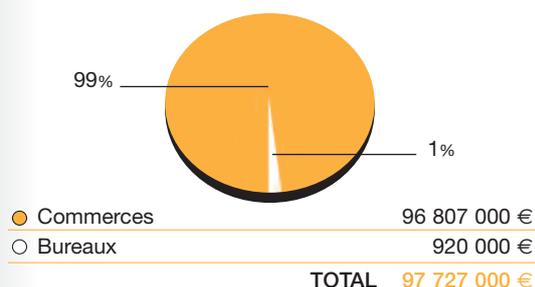


LE PATRIMOINE IMMOBILIER

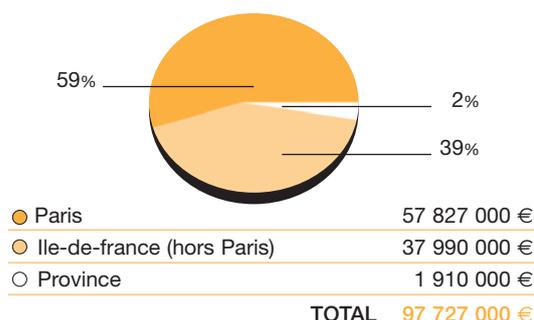
Au 31 décembre 2012, ACTIPIERRE 2 détient 87 immeubles, totalisant 23 778 m², localisés en valeur vénale à 98% en Ile-de-France.

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



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Arbitrages

Aucun arbitrage n'a été effectué en 2012. Néanmoins, la société de gestion a souhaité, en accord avec le Conseil de surveillance, étudier ponctuellement des arbitrages éventuels d'actifs arrivés à maturité ou non stratégiques, et présenter au minimum une fois par an un état des actifs susceptibles d'être présentés à l'arbitrage.

Investissements

En début d'année 2012, ACTIPIERRE 2 était en situation de surinvestissement pour un montant de 6 562 325 euros.

Aucune acquisition immobilière n'a été réalisée durant l'exercice.

L'autorisation donnée par l'assemblée générale d'utiliser une facilité de caisse permet d'étudier des dossiers préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier de votre SCPI dans des délais non contraignants.

L'EMPLOI DES FONDs

A la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 2 est en situation de surinvestissement à hauteur de 6 562 325 euros.

L'assemblée générale ordinaire du 6 juin 2012 a autorisé la société de gestion à utiliser des facilités de caisse dans la limite de 7 000 000 d'euros, 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.

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 12 210 euros sur l'exercice.

En euros	Total au 31/12/2011	Durant l'année 2012	Total au 31/12/2012
Fonds collectés	72 708 048		72 708 048
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	- 139 299		- 139 299
+ 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		1 070 866
- Frais d'acquisition	- 6 602 924		- 6 602 924
- Divers ⁽¹⁾	- 11 980		- 11 980
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	- 6 562 325	-	- 6 562 325

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

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

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, 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	65 245 365		
Valeur comptable nette	65 245 365		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	97 727 000		
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	65 245 365	-	-
- Provisions pour grosses réparations	- 1 397 009	-	-
- Autres éléments d'actifs	- 3 575 493	- 3 575 493	- 3 575 493
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		97 727 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			103 787 000
- Commission de souscription théorique			11 134 612
TOTAL GLOBAL	60 272 863	94 151 507	111 346 118
NOMBRE DE PARTS	327 025	327 025	327 025
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	184,31	287,90	340,48

ETAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012

	Prix de revient au 31/12/2012 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2012 en euros	Variation Expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2012 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2011 en euros	Variation hors droits 2012/2011 en %
Commerces	64 809 723	96 807 000	49,37	102 810 000	95 218 000	1,67
Bureaux	435 642	920 000	111,18	977 000	840 000	9,52
TOTAUX	65 245 365	97 727 000	49,78	103 787 000	96 058 000	1,74

Dans un contexte marqué par des croissances dégradées des dépenses de la consommation des ménages et des chiffres d'affaires des commerçants, ACTIPIERRE 2 fait encore preuve d'une capacité de résistance. L'évaluation du patrimoine enregistre ainsi une progression de 1,74%, à valeurs bilantielles inchangées.

Au 31 décembre 2012, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 50% et 59% à leur prix de revient.

LE PATRIMOINE IMMOBILIER



LA GESTION IMMOBILIÈRE

Dans un climat économique incertain, notamment marqué par une stagnation de la consommation des ménages, le taux d'encaissement des loyers s'établit en moyenne à 94,34% sur l'exercice. Parallèlement, le taux d'occupation financier moyen baisse très légèrement de 99,13% en 2011 à 98,82%. Son niveau toujours élevé reflète l'accent mis sur l'accompagnement des commerçants en place et la recherche de nouveaux locataires à l'activité pérenne.

Les loyers quittancés se sont élevés à 7 569 155 euros contre 7 401 239 euros l'exercice précédent (+ 2,3%), à périmètre de patrimoine inchangé.

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 taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE 2 se maintient à un niveau élevé, atteignant 98,71% au quatrième trimestre 2012, en légère diminution toutefois d'une année à l'autre (99,14% au 31 décembre 2011).

Le taux d'occupation financier moyen 2012 ressort à 98,82%, également en légère diminution par rapport à celui de l'année précédente (99,13%).

Le taux moyen d'encaissement des loyers (loyers et charges encaissés/loyers et charges facturés), qui était de 96,14% en 2011, a diminué sur l'exercice 2012 à 94,34%.

Locations et libérations

Sur l'exercice, quatre locaux ont été libérés, soit dans le cadre de contentieux (liquidations/expulsions), soit suite à des congés donnés par les locataires. Par ailleurs, 2 locaux ont été libérés dans le cadre d'une résolution amiable anticipée.

Six locations et relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées, dont quatre sur des locaux libérés durant l'exercice, et deux sur des locaux libérés en 2011.

Au total, ces relocations ont porté sur 601 m² pour un total de loyers en année pleine de 254 479 euros, en diminution de 1,1% par rapport aux loyers précédents mais correspondant à 116% des loyers d'expertises.

Au 31 décembre 2012, les locaux vacants concernent uniquement une boutique parisienne du boulevard Richard Lenoir (11^{ème}) et une boutique de la Galerie des Manèges à Versailles (78).

Le montant des loyers d'expertises annuels sur les locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente 155 m², est de 68 600 euros.

Renouvellement de baux

Au total, durant l'année 2012, sept baux ont été renégociés et renouvelés. Ces renouvellements ont porté sur 572 m² pour un total de loyers en année pleine de 285 968 euros, en diminution de 18,7% par rapport aux loyers avant renouvellements, mais représentant 117% des loyers d'expertise.

Cessions de baux

Au cours de l'exercice 2012, il n'y a eu aucune cession de droit de bail.

Parallèlement, six cessions de fonds de commerce ont été réalisées.

Dans le cadre des cessions, ACTIPIERRE 2 a perçu 56 266 euros HT d'indemnités diverses.

Litiges

Au 31 décembre 2012, en dehors des liquidations et des procédures engagées à l'encontre des locataires en raison d'impayés locatifs, le seul litige significatif concerne le commerce sis au 35 avenue de Clichy 75018 PARIS, pour lequel un arrêté de péril a été pris par la Préfecture.

Les travaux à réaliser énoncés par l'expertise diligente dans le cadre de l'arrêté de péril concernent la réfection du réseau de tout à l'égout, le ravalement et le confortement du bâtiment. Le commerce appartenant à ACTIPIERRE 2 est cependant toujours ouvert, les problèmes touchant essentiellement la partie habitation appartenant à l'autre copropriétaire de l'immeuble. Les travaux ont été réalisés en juin 2011, mais l'arrêté de péril ne sera levé par la Préfecture qu'une fois le ravalement de l'immeuble achevé (prévu en 2013).

Il convient par ailleurs de signaler qu'à la fin de l'exercice :

- cinq dossiers locataires font l'objet d'une demande de révision du loyer sur le fondement de l'article L.145-39 du Code de commerce,
- quatre locataires ont notifié une demande en fixation du loyer renouvelé.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Un revenu brut de 17,76 euros, a été mis en distribution au titre de l'exercice 2012, inchangé par rapport à l'exercice précédent, à rapprocher d'un résultat par part de 16,60 euros. Parallèlement, la politique prudente de conservation de réserves (report à nouveau), permettant d'appréhender favorablement les distributions futures, a été poursuivie : le report à nouveau s'élève à 4,86 euros par part et représente 3,3 mois de distribution.

Le revenu brut trimestriel distribué par part a été maintenu à 4,44 euros, identique à celui mis en distribution au cours de l'exercice 2011. Au total, le revenu distribué en 2012, s'élève à 17,76 euros, à rapprocher d'un résultat par part de 16,60 euros. Le report à nouveau a été sollicité à hauteur de 1,16 euro par part (6,5% du montant distribué).

A l'échelon national, la progression des revenus distribués en 2012 pour les SCPI de murs de magasins est de 2,8%.

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 2012 de distribution d'ACTIPIERRE 2 augmente significativement à 5,11% (4,88% en 2011), conséquence de la consolidation du prix acheteur

moyen de la part sur l'exercice. Il est proche du taux qui ressort des statistiques nationales des SCPI de murs de magasins à 5,23%.

A la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2012/prix acquéreur au 31/12/2012) s'établit à 5,55%.

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), les performances d'ACTIPIERRE 2 demeurent supérieures ou proches de celles du marché des SCPI de commerce, avec des taux à 7 ans, 10 ans et 15 ans de 12,10%, 11,83% et 12,11%. Sur ces mêmes durées les chiffres du secteur ressortent à 10,32%, 11,49% et 12,32%. Comparé à ceux des principales classes d'actifs, si le TRI d'ACTIPIERRE 2 sur 10 ans est inférieur aux foncières cotées (15,50%) et à l'or (13,4%), il est supérieur aux actions françaises (7,1%), aux sicav obligataires (4,2%), au livret A (2,4%) ou à l'ensemble des SCPI d'entreprise (9,4%). Sur 7 ans, seul l'or avec un TRI de 15% affiche une performance supérieure, et sur 15 ans seules les foncières cotées (14,2%) présentent une performance supérieure. (Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).

Le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2012, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 4,86 euros par part sur la base du nombre de parts au 31 décembre 2012, ce qui représente une réserve équivalente à 3,3 mois de distribution.

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros

	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende (avant PLF et PS) versé au titre de l'année	Prix acquéreur moyen de l'année (1)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (2)	Report à nouveau cumulé par part
2008	254,00	16,02	259,25	6,18%	3,32
2009	253,88	16,20	277,12	5,85%	6,14
2010	313,00	17,49	354,12	4,94%	5,74
2011	399,58	17,76	364,03	4,88%	6,02
2012	370,00	17,76	347,68	5,11%	4,86

(1) Il s'agit de la moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et secondaire organisé pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

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

PLF : Prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers.

PS : Prélèvements sociaux sur les produits financiers.

LE MARCHÉ DES PARTS



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé a consolidé de 13,5% durant l'exercice 2012. Il enregistre toutefois, en termes de prix moyen annuel, une contraction moindre de 4,5%.

Sur l'ensemble de l'année, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 2 a été marqué par une baisse sensible des volumes et montants échangés : 2 635 parts représentant 916 145 euros contre 3 525 parts représentant 1 283 266 euros en 2011, soit des diminutions respectives de 25% et 29%.

Même si la diminution du nombre de parts échangées est à mettre en relation avec le nombre de parts mises en vente (- 26% en 2012 comparé à 2011), le rapport ventes/achats calculé sur l'exercice à 3,2 traduit une « faiblesse » du courant acheteur. Cela a entraîné une consolidation du prix d'exécution qui s'établit à 289,90 euros en fin d'exercice (prix acquéreur de 320,00 euros), en diminution annuelle de 13,5%.

En effet, probablement compte tenu du taux de distribution attendu calculé sur les prix atteints lors du premier semestre (4,73% en moyenne), les nouveaux acquéreurs ont, lors des transactions du second semestre, ajusté leurs prix offerts afin de rééquilibrer ce taux.

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 eu 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.

De fait, si le prix d'achat moyen de l'exercice régresse de 4,5% par rapport à l'exercice précédent, sur cinq ans, soit depuis 2007, l'analyse du prix moyen d'ACTIPIERRE 2 fait ressortir une évolution positive de 39,3%.

Au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI de murs de magasins est de 2,84% sur l'exercice.

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une légère surcote de 0,7% par rapport à la valeur de réalisation 2012 (287,90 euros par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 6% par rapport à la valeur de reconstitution 2012 (340,48 euros par part).

Le nombre de parts en vente en fin d'exercice reste modéré et ne représente que 0,67% des parts en circulation. Au 31 décembre 2012, 2 177 parts sont présentes sur le carnet d'ordres en attente de vente, dont 166 depuis plus d'un an.

Avec un taux de rotation de parts proche de 0,8%, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 2 reste toutefois étroit (le taux est de 1% en intégrant les cessions de gré à gré). A l'échelon national, le taux de rotation est de 1,51% pour les SCPI de murs de magasins.

Sur le marché secondaire de gré à gré, sans intervention de la société de gestion, 643 parts ont été échangées (6 transactions) pour un montant total hors droits de 179 168 euros, soit 278,64 euros par part.



LE MARCHÉ DES PARTS

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
2008	4 136	1,38%	1 078	42 307
2009	3 993	1,33%	56	39 433
2010	2 841	0,95%	161	40 670
2011	5 181	1,73%	676	58 281
2012	3 278	1,00%	2 177	43 566

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

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 31/12/2008	Société fermée	300 000	45 810 000,00	64 870 798
Au 31/12/2009	Société fermée	300 000	45 810 000,00	64 870 798
Au 31/12/2010	Société fermée	327 025	49 936 717,50	72 708 048
Au 31/12/2011	Société fermée	327 025	49 936 717,50	72 708 048
Au 31/12/2012	Société fermée	327 025	49 936 717,50	72 708 048

La 15^{ème} augmentation de capital ouverte le 23 février 2010 a été clôturée le 3 mars 2010. 27 025 parts ont été souscrites, représentant un capital social de 4 126 718 euros en valeur nominale et un montant de capitaux collectés de 7 837 250 euros.

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 7 janvier 1987 - Capital initial : 152 500 euros - Nominal de la part : 152,70 euros

En 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)
2008	45 810 000	-	300 000	3 266	-	253,88
2009	45 810 000	-	300 000	3 245	-	313,00
2010	49 936 718	7 837 250	327 025	3 291	783 725	399,58
2011	49 936 718	-	327 025	3 326	-	370,00
2012	49 936 718	-	327 025	3 347	-	320,00

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

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE



LES COMPTES

L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012

En euros

	31/12/2012		31/12/2011	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	65 245 365	97 727 000	65 245 365	96 058 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 397 009	-	- 1 028 000	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	63 848 356	97 727 000	64 217 365	96 058 000
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	33 590	33 590	40 855	40 855
Créances				
Locataires et créances rattachées	1 848 919	1 848 919	1 534 773	1 534 773
Autres créances	6 327 239	6 327 239	6 002 627	6 002 627
Provisions pour dépréciation des créances	- 820 550	- 820 550	- 597 945	- 597 945
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	138 878	138 878	231 386	231 386
Provisions générales pour risques et charges	- 539 967	- 539 967	- 261 446	- 261 446
Dettes				
Dettes financières	- 2 705 599	- 2 705 599	- 2 592 360	- 2 592 360
Dettes d'exploitation	- 7 858 004	- 7 858 004	- 7 924 622	- 7 924 622
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	- 3 575 493	- 3 575 493	- 3 566 772	- 3 566 772
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	60 272 863		60 650 593	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		94 151 507		92 491 228

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2012

En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2012	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2012
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	-	-	-	-
Ecarts 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	-	-	- 139 299
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	1 876 747	90 806	-	1 967 553
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	5 430 234	5 430 234
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 5 807 964	- 5 807 964
Résultat de l'exercice précédent	5 898 770	- 5 898 770	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 5 807 964	5 807 964	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	60 650 593	-	- 377 730	60 272 863

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2013

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE



LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2012

En euros

	31/12/2012		31/12/2011	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
PRODUITS				
Produits de l'activité immobilière		8 824 608		8 586 737
Produits de l'activité immobilière	8 694 064		8 516 667	
- Loyers	7 569 155		7 401 239	
- Charges facturées	1 124 909		1 115 428	
Produits des activités annexes	130 544		70 070	
Autres produits d'exploitation		380 658		368 322
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	167 921		33 549	
- Provisions pour grosses réparations	174 791		314 251	
- Provisions pour risques et charges	37 942		20 520	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	4		2	
Produits financiers		518		16
Produits exceptionnels		-		-
TOTAL DES PRODUITS		9 205 784		8 955 075
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		9 205 784		8 955 075

En euros

	31/12/2012		31/12/2011	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
CHARGES				
Charges immobilières		1 623 982		1 680 631
- Charges ayant leur contrepartie en produits	1 124 909		1 115 428	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	49 613		24 428	
- Grosses réparations	174 791		314 251	
- Autres charges immobilières non récupérables	274 669		226 524	
Charges d'exploitation		2 139 358		1 345 983
- Rémunération de la société de gestion	684 239		648 184	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	72 146		58 873	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	390 525		245 392	
- Provisions pour grosses réparations	543 800		191 251	
- Provisions pour risques et charges	316 463		180 533	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	-		8 750	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	132 185		13 000	
Charges financières		12 210		29 692
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		3 775 551		3 056 305
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		5 430 234		5 898 770
TOTAL GÉNÉRAL		9 205 784		8 955 075



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° 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 6 juin 2012, la ligne de crédit a été renouvelée pour un montant de 7 000 000 d'euros et ce jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2012.

Les intérêts annuels sont calculés au Taux Euribor 3 mois majoré d'un 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 :

$$DP = AL + AC + \frac{(FP - DG)}{1,196}$$

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 sur la base d'un plan d'entretien décennal, qui recense immeuble par immeuble les principales dépenses prévues. Les dépenses effectivement engagées se traduisent par une reprise de provision à la condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir les trois prochaines années de dépenses prévisionnelles de grosses réparations.

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.





L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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 3 046 euros sur l'exercice.

Engagements Hors Bilan : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 1 829 702 euros.

La ligne de crédit d'un montant de 7 000 000 d'euros a été renouvelée en date du 6 juin 2012 jusqu'à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes 2012. Cette ligne de crédit a été utilisée sur l'exercice générant des intérêts financiers pour un montant de 12 210 euros.

VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En euros	Cumul brut au 31/12/2011	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2012
- Terrains et constructions	65 000 656	-	-	-	65 000 656
- Agencements et installations	244 709	-	-	-	244 709
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAL actif immobilisé	65 245 365	-	-	-	65 245 365

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

En euros	31/12/2012		31/12/2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Bureaux	435 642	920 000	435 642	840 000
- Commerces	64 809 723	96 807 000	64 809 723	95 218 000
TOTAL	65 245 365	97 727 000	65 245 365	96 058 000
Immobilisations en cours				
- Bureaux	-	-	-	-
- Commerces	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	65 245 365	97 727 000	65 245 365	96 058 000

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2012

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2012	Prix de revient 2011
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
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



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2012

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2012	Prix de revient 2011
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	640 286	244 709	884 994	884 994
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



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2012

Adresses	Zone géographique (1)	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2012	Prix de revient 2011
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 Cadiot	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	339	1988	9,84	556 134		556 134	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		23 634			63 695 292	1 114 432	64 809 723	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		23 778			64 098 674	1 146 692	65 245 365	65 245 365

(1) P : Paris - RP : région parisienne

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagement 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.214-137 du Code monétaire et financier.



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

DÉTAIL DES CRÉANCES

En euros

	Exercice 31/12/2012	Exercice 31/12/2011
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	33 590	40 855
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	1 848 919	1 534 733
- Créances fiscales	14 145	10 734
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics	608 415	521 523
- Autres créances	5 704 680	5 470 369
TOTAL GÉNÉRAL	8 209 748	7 578 215

DÉTAIL DES DETTES

En euros

	Exercice 31/12/2012	Exercice 31/12/2011
Dettes		
- Dettes financières	2 705 599	2 592 360
- Dettes fournisseurs	899 331	1 033 966
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	4 140 254	4 169 050
- Dettes aux associés	1 639 112	1 614 288
- Dettes fiscales	1 179 308	1 090 204
- Autres dettes diverses	-	17 113
TOTAL GÉNÉRAL	10 563 603	10 516 982

VARIATION DES PROVISIONS

En euros

	Cumul brut au 31/12/2011	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2012
- Dépréciation des créances	597 945	390 525	48 735	119 185	820 550
- Grosses réparations	1 028 000	543 800	-	174 791	1 397 009
- Autres risques et charges	261 446	316 463	-	37 942	539 967

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES

En euros	2012	2011
- Impôts et taxes non récupérables	127 017	123 078
- Solde de charges de redevances (1)	83 378	20 396
- Charges sur locaux vacants	8 222	23 855
- Charges non récupérables	56 053	59 195
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	274 669	226 524

(1) Le solde de produits de redevances inscrit en « produits des activités annexes » est de 71 778,63 euros pour l'année 2012.

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES

En euros	2012	2011
- Impôts et taxes diverses	273 618	339 074
- Charges immobilières refacturables	709 272	713 732
- Autres charges refacturables	142 019	62 622
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 124 909	1 115 428

VENTILATION HONORAIRES ET AUTRES FRAIS D'EXPLOITATION

En euros	2012	2011
- Honoraires Commissaires aux comptes	13 900	14 990
- Honoraires Experts immobiliers	24 975	23 897
- Honoraires de commercialisation	-	-
- Cotisations	2 625	1 500
- Frais d'acquisition des immeubles	-	-
- Autres frais	6 026	6 470
- Contribution Économique Territoriale	24 620	12 016
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	72 146	58 873



LES AUTRES INFORMATIONS

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

En euros

	2008		2009		2010		2011		2012	
	€ 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	21,43	94,46%	23,32	95,56%	21,82	89,61%	22,85	100,00%	23,54	99,99%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,23	1,03%	0,05	0,21%	0,07	0,28%	0,00	0,00%	0,00	0,01%
- Produits divers	1,02	4,51%	1,03	4,23%	2,46	10,11%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL DES PRODUITS	22,69	100,00%	24,40	100,00%	24,35	100,00%	22,85	100,00%	23,55	100,00%
CHARGES										
- Commission de gestion	1,88	8,29%	1,85	7,60%	2,03	8,34%	1,98	8,68%	2,09	8,89%
- Autres frais de gestion	1,82	8,02%	2,47	10,11%	2,75	11,29%	0,34	1,48%	0,66	2,81%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,53	2,35%	0,14	0,58%	0,11	0,44%	1,04	4,53%	0,69	2,91%
- Charges locatives non récupérées	0,90	3,97%	0,91	3,74%	0,85	3,48%	0,69	3,03%	0,84	3,57%
Sous-total charges externes	5,13	22,62%	5,37	22,03%	5,74	23,56%	4,05	17,72%	4,28	18,18%
- Provisions nettes pour travaux	0,71	3,13%	0,62	2,54%	0,53	2,18%	- 0,38	- 1,65%	1,13	4,79%
- Autres provisions nettes	- 0,31	- 1,35%	- 0,61	- 2,50%	0,48	1,95%	1,14	4,98%	1,53	6,51%
Sous-total charges internes	0,40	1,77%	0,01	0,04%	1,01	4,13%	0,76	3,33%	2,66	11,30%
TOTAL DES CHARGES	5,54	24,40%	5,39	22,07%	6,74	27,69%	4,81	21,05%	6,94	29,48%
RÉSULTAT	17,15	75,60%	19,02	77,93%	17,61	72,31%	18,04	78,95%	16,60	70,52%
- Variation report à nouveau	1,13	5,00%	2,82	11,54%	0,11	0,45%	0,28	1,22%	- 1,16	- 4,91%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	16,02	70,60%	16,20	66,39%	17,49	71,85%	17,76	77,74%	17,76	75,43%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	15,96	70,34%	16,18	66,31%	17,47	71,76%	17,76	77,74%	17,76	75,43%



ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

La gérance d'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.

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 contrôle 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 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**, réalisé par les personnes assurant les fonctions opérationnelles. Il s'agit d'un autocontrôle ou d'une personne dédiée à ce type de contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI. Celui-ci 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.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Conformément à l'article 18 des statuts d'Actipierre 2 et aux dispositions légales, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel sur l'exercice de douze mois clôturé le 31 décembre 2012.

Lors de cet exercice, votre Conseil de surveillance s'est réuni à plusieurs reprises, dont le 12 mars dernier, pour la présentation des comptes annuels et des prévisions 2013.

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Malgré les mesures prises au sein de la BCE et l'amélioration du climat financier qui en a suivi, l'année 2012 a subi une forte diminution de la croissance avec un ralentissement de l'activité commerciale. L'année 2013 sera certainement difficile et pleine de beaucoup d'incertitudes.

Dans ce contexte le marché des commerces fait néanmoins preuve d'un certain dynamisme et d'une bonne résistance, en particulier pour les commerces de qualité en centre-ville et en pied d'immeubles.

Face à cette situation de crise, nos locataires ont tendance à renégocier les baux à la baisse. Même si votre société de gestion montre un savoir-faire dynamique dans la défense de vos intérêts, une baisse – atténuée – des loyers est toutefois probable.

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

Dans un marché tendu, il devient très difficile d'investir dans des biens de bonne qualité avec un rendement satisfaisant.

En conséquence votre Société de gestion ne souhaite pas investir dans l'immédiat, sauf emploi de fonds arbitrés ou véritable opportunité à saisir. Votre Conseil a approuvé cette attitude de prudence en période de crise destinée à maîtriser la rentabilité de nos investissements et donc de la valeur de la part d'Actipierre 2, mais reste ouvert à toute proposition afin d'utiliser les futurs fonds provenant de biens actuellement en recherche d'arbitrage.

Au 31/12/2012, la SCPI était en surinvestissement à hauteur de 6 562 325 €. Ce surinvestissement est couvert par la facilité de caisse de 7 000 000 € approuvée chaque année en Assemblée.

Cette politique nous est très favorable. Tant que les taux nous sont bas nous vous invitons à renouveler l'autorisation de découvert à hauteur de 7 000 000 €, afin de maintenir cet effet de levier.

PATRIMOINE - REVENUS

Cette année, dans un climat toujours très demandeur en pierre-papier, le résultat a diminué de 7,98%, mais de façon contenue eu égard à la conjoncture. Le revenu distribué de 17,76 € par part a pu être maintenu par un prélèvement sur le report à nouveau. Ce dernier, après prélèvement ressort encore à 4,86 € par part, soit plus de trois mois de distribution. Cette prudence, doit permettre le maintien de la distribution au même niveau pour les deux prochains exercices, sauf forte dégradation économique qui pourrait fragiliser les rendements de toutes les SCPI.

Le patrimoine est expertisé à 97 727 000 € hors droits, mais cette valorisation réalisée par des experts indépendants est nécessairement sujette à des variations en fonction de la situation locative et des taux de capitalisation retenus.

Une analyse de votre société depuis sa création en 1987 laisse ressortir un patrimoine expertisé en augmentation de 50% par rapport à sa valeur d'origine, c'est-à-dire un quasi maintien en euros constants. La même analyse concernant les revenus depuis 1998 permet de constater une évolution moyenne proche de l'inflation (indice IPC), c'est-à-dire un maintien en euros constants.

Les produits de l'activité immobilière (loyers facturés) sur l'évaluation droits inclus 2012 des immeubles laissent ressortir un taux de 7,75%. Ce taux brut est à comparer aux investissements proposés sur le marché qui oscillent entre 4% et 6,50%, démontrant ainsi la pertinence de la gestion du patrimoine de votre SCPI.

Ces quelques chiffres de long terme sont réconfortants, malgré un risque de baisse à court et moyen terme mais qui pèse sur toutes les SCPI.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

MARCHÉ SECONDAIRE

Le marché secondaire reste fluide, avec un nombre de parts en vente en fin d'exercice représentant 2177 parts soit 0,67% du capital.

Au 31/12/2012, le prix acheteur est revenu à un prix de 320 €, plus conforme à la valeur de reconstitution de la société de 340,48 € et de réalisation de 287,90 €. A ce prix, les acheteurs demandent une rentabilité nette de 5,55%.

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.

Actuellement une incertitude existe quant au calcul des plus-values sur cession des parts de SCPI. 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.

RÉSOLUTIONS SOUMISES A VOTRE APPROBATION

Nous vous informons que la directive AIFM va alourdir à titre obligatoire les contrôles y compris dans les SCPI, ces dernières étant réputées être des fonds d'investissements alternatifs. Des négociations sont en cours pour tenter de limiter ces missions de contrôle, mais il est certain que la concrétisation de cette nouvelle contrainte conduira à de nouveaux frais. L'application en est prévue pour le 23 juillet prochain.

Enfin 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.

Votre Conseil a donné un avis favorable aux résolutions qui vont vous être soumises.

Dans un souci de parfaite transparence, nous vous informons que les indemnités de présence allouées à votre Conseil ont été révisées pour la dernière fois en 2003.

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

Enfin 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, ce dernier étant représenté par le Président du Conseil de surveillance (ou le vice-Président en cas d'empêchement).

Vous devez éviter le retour des pouvoirs « en blanc » (c'est-à-dire uniquement daté et signé). En effet, dans ce cas, et en application de la législation, 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 20 mars 2013

Le Président du Conseil de surveillance
Jean Pierre ROQUAIS

PS : ce rapport a été rédigé en concertation avec tous les membres du Conseil de surveillance.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



LE RAPPORT GÉNÉRAL

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 2012, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. 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 immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert indépendant dont le mandat a été renouvelé par votre assemblée générale du 8 juin 2011. 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 œuvre 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 S.C.P.I. 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.

L'annexe présente les règles générales d'évaluation des immobilisations locatives et des provisions pour grosses réparations devant être constituées.

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale.
- Concernant les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un plan d'entretien, tel que décrit dans la première partie de l'annexe, notre appréciation s'est fondée sur l'analyse des processus mis en place pour déterminer les estimations comptables et sur la comparaison des estimations des périodes précédentes avec les dépenses effectivement engagées.

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 par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 23 avril 2013

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.214-76 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.214-76 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 ou au cours de l'exercice, 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 2012.

- 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 2012 s'élève à 684 239 €.

Avec la société de gestion CILOGER

Au terme d'une décision approuvée lors de l'assemblée générale du 6 juin 2012, votre société verse à la société de gestion la rémunération suivante :

- Une commission d'arbitrage de 0,50% 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. ;
- 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.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2012.

Paris La Défense, le 23 avril 2013

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé



LES RÉSOLUTIONS

RÉSOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2013

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 2012, approuve les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

Deuxième résolution

En conséquence de l'adoption de la première résolution, l'assemblée générale donne quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, à la société de gestion, pour toutes précisions, actes et faits relatés dans lesdits rapports.

Troisième résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-76 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

Quatrième résolution

L'assemblée générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2012 à :

- valeur comptable : 60 272 863 euros, soit 184,31 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 94 151 507 euros, soit 287,90 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 111 346 118 euros, soit 340,48 euros pour une part.

Cinquième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 5 430 233,76 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 1 967 552,68 euros, forme un revenu distribuable de 7 397 786,44 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 5 807 964,00 euros,
- au report à nouveau, une somme de 1 589 822,44 euros.

Sixième résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion, si nécessaire, à réaliser des acquisitions immobilières pour un montant supérieur au solde du tableau d'emploi des fonds, dans la limite d'un solde négatif de sept millions d'euros (7 000 000 €).

Pour réaliser ces investissements, l'assemblée générale autorise la société de gestion, si nécessaire et dans les conditions fixées par l'article 422-16 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 €).

Cette autorisation est consentie jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

Septième 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.214-116 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 2013.

Pour sa prestation d'arbitrage et de réinvestissement, la société de gestion percevra une rémunération hors taxes de :

- 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;
- 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.

Huitième résolution

L'assemblée générale fixe l'indemnisation annuelle du Conseil de surveillance à compter de l'exercice 2013, à la somme de 15 000 euros, à répartir entre les membres du Conseil de surveillance.

Cette somme sera indexée chaque année, et pour la première fois sur l'exercice 2014, sur l'indice des Loyers Commerciaux (ILC) du deuxième trimestre.

Neuvième 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.



ACTIPIERRE 2



Société civile de placement immobilier
Au capital de 49 936 717,50 euros
Siège social : 147, boulevard Haussmann - 75008 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 10/07/2007

Siège social et bureaux
147, boulevard Haussmann - 75008 Paris - Tél. : 01 56 88 91 92 - www.ciloger.fr

