

SCPI ACTIPIERRE 2

SCPI DE MURS DE MAGASINS

RAPPORT ANNUEL

Exercice 2017



Organes de direction et de contrôle

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros

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

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

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

Président

Monsieur Robert WILKINSON

Directeurs Généraux Délégués

- Madame Isabelle ROSSIGNOL
- Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI ACTIPIERRE 2

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- Monsieur Olivier ASTY

Vice-président

- Monsieur Pascal VÉTU

Secrétaire

- Monsieur Madame Élisabeth LE TRESSOLER

Membres du conseil

- Madame Pascale DEVERAUX
- Monsieur Frédéric BODART
- Monsieur Jean-Marie COURTIAL
- Monsieur Christian RADIX
- Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS

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

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL	2
LES DONNÉES ESSENTIELLES	4
LE PATRIMOINE IMMOBILIER	5
LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION	10
LE MARCHÉ DES PARTS	11
COMPTES ANNUELS ET ANNEXES	13
Les comptes	13
L'annexe aux comptes annuels	16
LES AUTRES INFORMATIONS	22
Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	22
Informations complémentaires issues de la directive européenne AIFM.....	23
ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE AEW Ciloger	24
RAPPORTS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2018	25
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	27
Le rapport sur les comptes annuels.....	27
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	29
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 12 JUIN 2018	30
Ordre du jour	30
Les résolutions	30



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 2017.

- Sur l'année 2017, 26,1 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France, un volume légèrement en baisse par rapport à 2016 (-3%), mais qui reste à un niveau élevé. Le marché a été porté par les grandes transactions de plus de 200 M€ qui représentent 36% du volume. Reflet de la forte collecte enregistrée sur les SCPI et OPCI, ces fonds sont devenus les investisseurs les plus actifs en représentant un peu plus du quart des transactions.
- Pour ce qui concerne les commerces, le marché se contracte de 23% par rapport à 2016, en raison d'un manque de produits. Il se maintient toutefois à un niveau élevé avec 3,6 Mds€ échangés en 2017. D'une manière générale, les taux de rendement des actifs immobiliers semblent avoir atteint un plancher : 2,25% pour les meilleurs commerces parisiens, 3,5% pour les centres commerciaux et 4,25% pour les parcs d'activités commerciales.

Le contexte économique reste favorable au marché des commerces avec une reprise économique durable basée sur des taux d'intérêt bas. Après 1,9% de croissance sur l'année 2017, l'acquis de croissance mi-2018 s'établirait à 1,7%.

En 2017, tous les secteurs ont pu profiter de la hausse des ventes cet été (+5,3% en juillet) en particulier le secteur de l'habillement et de l'équipement de la maison. En novembre, les résultats consolidés du commerce spécialisé depuis début 2017 sont légèrement négatifs, à -0,1%, dû à un mois d'octobre difficile (-12,7%). Les concepts changent et les gammes s'élargissent dans l'ensemble des secteurs.

Les valeurs locatives « prime » restent stables pour les petites surfaces des centres-villes, qui restent des cibles de développement pour les enseignes. Dans les autres localisations secondaires, les valeurs locatives devraient connaître à terme une tendance baissière, car les enseignes, notamment internationales, ont davantage de force de négociation vis-à-vis des propriétaires.

À Paris, le pôle de la Rive Droite reste très demandé et totalise près de 75% des ouvertures parisiennes cumulées sur 2017. Le secteur de l'équipement de la personne (45%) est le secteur le plus actif en centre-ville suivi de la restauration (18%) et des services (11%).

En province, à Lyon et Marseille, les commercialisations de projets de centre-ville continuent de capter une majeure partie des transactions locatives.

Les centres commerciaux ont été favorisés par la conjoncture, accompagnée d'une hausse de la fréquentation en fin d'année (+3,4% en novembre). Le cumul des ouvertures au 3^e trimestre totalise près de 70 000 m² dont une majorité portant sur des extensions ou rénovations de sites existants (80%). En 2018, les surfaces de création seront majoritaires à 54%.

- Avec une collecte nette de 6,3 Mds€ en 2017, en progression de 14% par rapport à l'année 2016, les SCPI affichent un nouveau record depuis leur création il y a une quarantaine d'années. Amorcée en 2010, la progression régulière des montants collectés est une preuve de leur attractivité et de leur dynamisme.

Il faut toutefois noter que la collecte du second semestre (2,5 Mds€) a été sensiblement moins forte qu'au premier semestre (3,8 Mds€). Ce ralentissement de tendance s'explique par la volonté de certaines sociétés de gestion, dont AEW Ciloger, de freiner volontairement d'une manière drastique le rythme de la collecte, dans un contexte de raréfaction d'actifs immobiliers en adéquation avec les stratégies d'investissement.

Le marché secondaire des parts de SCPI d'immobilier d'entreprise connaît également une progression notable de 19%, et atteint un volume de transactions de 840 M€. Il fait toujours preuve d'une bonne liquidité avec des parts en attentes de vente ou de retrait qui restent limitées à 0,24% de la capitalisation.

Stimulée par la collecte primaire et secondaire, la capitalisation des SCPI affiche une hausse de 16% par rapport au début de l'année, et s'établit à un nouveau niveau historique de 50 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 17 Mds€ il y a 10 ans.

Il faut également souligner la même tendance, quoique dans des proportions moindres, pour les OPCI « grand public » qui ont collecté 4 Mds€ en 2017, soit une hausse de 5% par rapport à 2016, et qui représentent désormais une capitalisation proche de 13 Mds€ contre à peine 1 Md€ en 2012.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse légèrement 63 Mds€.

- Dans un environnement de taux toujours très bas, les points marquants concernant ACTIPIERRE 2 sont les suivants :
 - à périmètre constant, la valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé substantiellement de 3,11%. Depuis la fin de l'année 2012, toujours à périmètre constant, le patrimoine s'est valorisé de 14%. Au 31 décembre 2017, sa valorisation globale hors droits est supérieure de 70% à son prix de revient,

- à la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 2 présente un surinvestissement de 4,1 M€, pour un plafond maximal autorisé par l'Assemblée générale de 7 M€. Si aucune acquisition nouvelle n'a été finalisée, dans un contexte de compétition entre les acheteurs pour les biens de qualité, la recherche d'investissements est activement poursuivie. Un commerce sis dans le centre commercial Agora à Évry (91) a fait l'objet d'une procédure d'expropriation, lancée par la communauté d'agglomération, dans le cadre de la restructuration du théâtre municipal mitoyen. Cette dernière a fait appel de la décision d'indemnisation prononcée par le Juge de l'expropriation, appel qui devrait être plaidé à la fin du premier semestre 2018,
- le taux d'occupation financier moyen de l'année se maintient à un niveau élevé, à 95,46%, en légère progression par rapport à l'année 2016,
- le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé est resté quasiment stable entre le début et la fin de l'exercice, dans des volumes de transactions qui se sont contractés de moitié par rapport à l'exercice 2016. En matière de prix moyen annuel, il enregistre une progression sensible de 1,53%. Sur dix ans, ce prix moyen est ainsi en augmentation de 40%,
- un revenu brut de 17,10€, a été mis en distribution au titre de l'exercice 2017, en diminution de 1,7% par rapport à l'exercice précédent. Le résultat de l'exercice a en effet été affecté par un sinistre important et imprévu sur un local commercial qui a nécessité de provisionner les impacts techniques et locatifs. Les réserves (report à nouveau), abondées par un changement dans la méthodologie comptable en vigueur dans le provisionnement des gros travaux, sont confortables : elles représentent 4,6 mois de distribution,
- le taux de distribution pour 2017 (distribution 2017/prix acheteur moyen 2017) s'élève à 4,89%. Il est toujours remarquable dans l'environnement de taux actuel, et encore 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 8,40% sur dix ans et 10,82% sur quinze ans, également notables 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

Directeur Général Délégué de AEW Ciloger

Les données essentielles

au 31 décembre 2017

CHIFFRES CLÉS

Date de création 1987	Capitaux collectés 72 708 048 €
Capital fermé depuis 2010	Dernier prix d'exécution (net vendeur) 315 €
Terme statutaire 2037	Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais 113 726 214 €
Nombre d'associés 3 415	Parts en attente de vente 2 259 (0,69 % des parts)
Nombre de parts 327 025	Marché secondaire organisé réalisé sur l'année 3 293 parts pour 1 151 486 €
Capital social 49 936 718 €	
Capitaux propres 61 707 869 €	

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière en 2017 <i>dont loyers</i>	8 491 067 € 6 740 539 €
Résultat de l'exercice	5 323 703 € soit 16,29 € par part
Revenu distribué	5 592 128 € soit 17,10 € par part

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Taux de rentabilité interne 5 ans (2012-2017)	5,21 %
Taux de rentabilité interne 10 ans (2007-2017)	8,40 %
Taux de rentabilité interne 15 ans (2002-2017)	10,82 %
Taux de rentabilité interne 20 ans (1997-2017)	11,47 %
Taux de distribution/valeur de marché 2017	4,89 %
Variation du prix acquéreur moyen 2017	1,53 %

PATRIMOINE

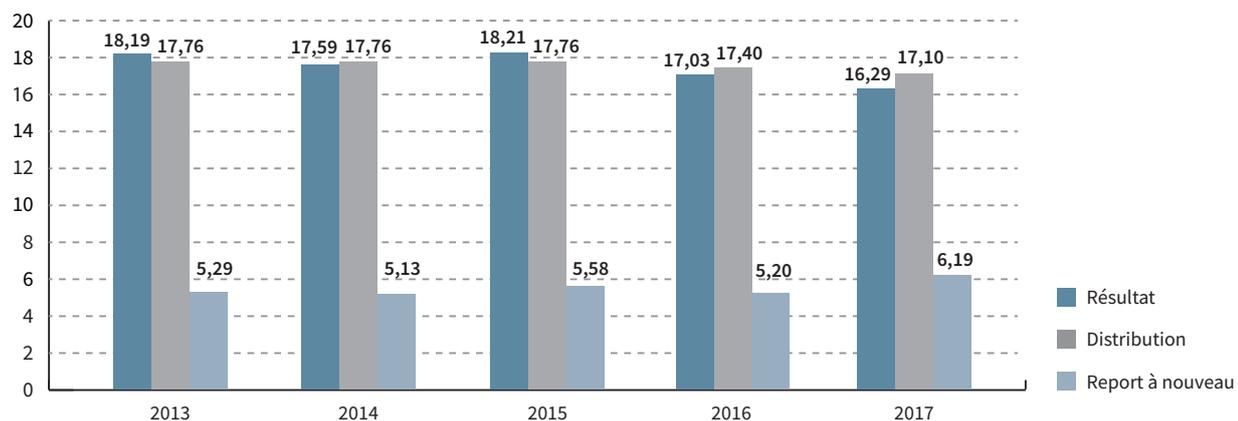
Nombre d'immeubles 85	Surface 22 613 m ²
Nombre de baux 122	Taux moyen annuel d'occupation financier 95,46 %

VALEURS SIGNIFICATIVES

(EN EUROS)	Global	Par part
Valeur comptable	61 707 869	188,69
Valeur vénale/expertise	108 425 000	331,55
VALEUR DE RÉALISATION	106 712 832	326,31
Valeur de reconstitution	127 575 369	390,11

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

En euros depuis 5 ans



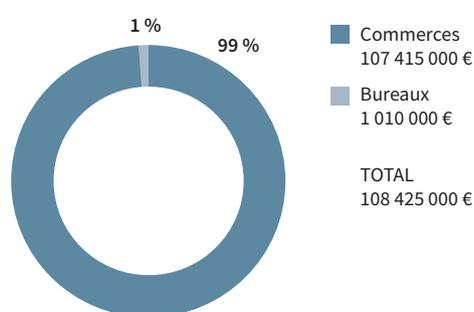
Le report à nouveau de l'exercice 2017 a été abondé de 1,82 € par part en raison du changement comptable dans la méthode de provisionnement des gros travaux.



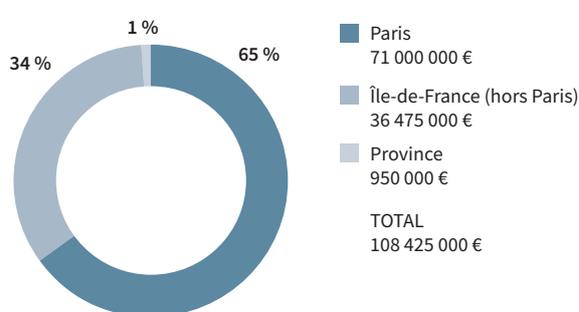
Le patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2017, ACTIPIERRE 2 détient 85 immeubles, totalisant 22 613 m² de surfaces totales, localisés en valeur vénale à 65 % à Paris, 34 % 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



Répartition géographique du patrimoine



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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

Arbitrages et investissements sur 5 ans

(EN M€)

Exercices	Arbitrages	Investissements
2013	-	-
2014	-	-
2015	-	-
2016	1,60	-
2017	1,20	-
TOTAL	2,80	-

ARBITRAGES DE L'EXERCICE

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

Si aucun arbitrage n'a été effectué durant l'exercice, un local commercial appartenant à ACTIPIERRE 2 est sorti de son patrimoine.

Évry (91) : Centre commercial Agora – Place des terrasses de l'Agora

Dans le cadre d'une restructuration du théâtre municipal d'Évry, le local appartenant à ACTIPIERRE 2, mitoyen du projet et vacant depuis janvier 2014, a fait l'objet d'une procédure d'expropriation.

Après plusieurs recours juridiques, le Juge de l'expropriation a prononcé en février 2017 l'expropriation d'ACTIPIERRE 2 et a fixé une indemnité de 1 193 800 € à payer à la SCPI.

L'indemnité, reçue en mai 2017, a été placée sur un compte d'attente non rémunéré, compte tenu de l'appel interjeté contre cette décision par la communauté d'agglomération d'Évry, qui a demandé que l'indemnité soit fortement minorée.

L'affaire devrait être plaidée à la fin du premier semestre 2018.

INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE

En début d'année 2017, ACTIPIERRE 2 était en situation de surinvestissement pour un montant de 5 006 423 euros, à comparer à un plafond maximal de surinvestissement de 7 M€ autorisé par l'Assemblée générale de juin 2016.

Si aucun investissement immobilier n'a été finalisé durant l'exercice, en liaison avec les arbitrages réalisés et la facilité de caisse autorisée par l'Assemblée générale, AEW Ciloger a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'ACTIPIERRE 2, qui privilégie les commerces en Île-de-France,

et qui soient de nature à présenter un couple rendement/risque préservant l'équilibre du portefeuille immobilier.

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

L'EMPLOI DES FONDS

À la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 2 est en situation de surinvestissement à hauteur de 4 121 662 €, moindre qu'en début d'exercice du fait de l'expropriation signifiée sur le local d'Évry.

L'Assemblée générale ordinaire du 20 juin 2017 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 231 € sur l'exercice.

En euros	Total au 31/12/2016	Durant l'année 2017	Total au 31/12/2017
FONDS COLLECTÉS	72 708 048		72 708 048
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	860 469	- 234	860 235
+ Divers	-		-
- Commissions de souscription	- 7 270 805		- 7 270 805
- Achat d'immeubles	- 66 316 231		- 66 316 231
+ Vente d'immeubles	1 627 000	884 994	2 511 995
- Frais d'acquisition	- 6 602 924		- 6 602 924
- Divers	- 11 980		- 11 980
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	- 5 006 423	884 760	- 4 121 662

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée générale du 17 juin 2015, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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

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

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

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

COÛT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	63 804 237
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)	108 425 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	63 804 237		
Provisions pour gros entretien	- 384 200		
Autres éléments d'actifs	- 1 712 168	- 1 712 168	- 1 712 168
Valeur des immeubles (expertises) hors droits		108 425 000	
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			116 530 000
Commission de souscription théorique			12 757 537
TOTAL GLOBAL	61 707 869	106 712 832	127 575 369
NOMBRE DE PARTS	327 025	327 025	327 025
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	188,69	326,31	390,11

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 2017

	Prix de revient au 31/12/2017 (en euros)	Estimation hors droits au 31/12/2017 (en euros)	Variation Expertise/prix de revient (en %)	Estimation droits inclus au 31/12/2017 (en euros)	Estimation hors droits au 31/12/2016 (en euros)	Variation hors droits 2017/2016 (en %)	Variation hors droits 2017/2016 périmètre constant (en %)
Commerces	63 368 596	107 415 000	69,51	115 450 000	104 584 000	2,71	3,14
Bureaux	435 642	1 010 000	131,84	1 080 000	1 010 000	0,00	0,00
TOTAUX	63 804 238	108 425 000	69,93	116 530 000	105 594 000	2,68	3,11

L'année 2017 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 sortie de l'exercice) de 3,11 %.

Toujours à périmètre constant, durant les cinq dernières années, soit depuis la fin de l'année 2012, le patrimoine s'est valorisé de 14 %.

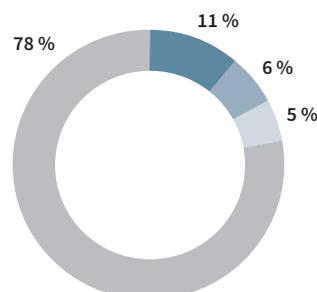
En intégrant le mouvement immobilier de l'exercice, l'évaluation du patrimoine enregistre une augmentation en valeur absolue de 2,7 %.

Au 31 décembre 2017, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 70 % et 83 % à leur prix de revient.

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 3 actifs sur 85 représentent 22% de la valeur vénale du patrimoine ;
- 3 actifs représentent chacun 5% ou plus de la valeur globale du patrimoine ;
- 1 actif représente 11% de la valeur vénale du patrimoine (multi-locataires).



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

LA GESTION IMMOBILIÈRE

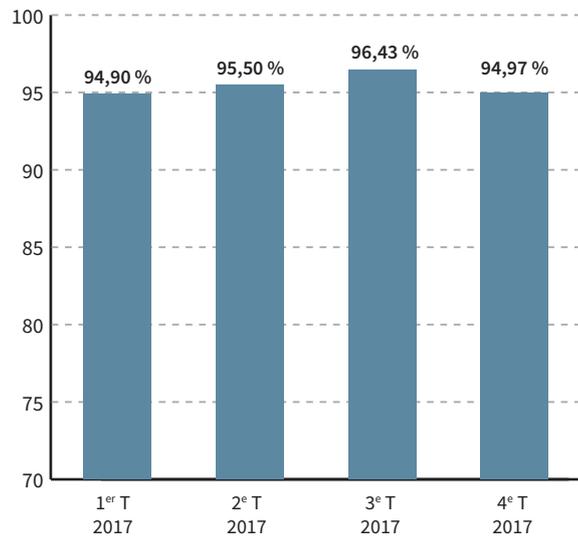
Le taux d'occupation financier moyen de l'année se maintient à un niveau élevé, à 95,46 %, en légère progression par rapport à l'année 2016. Durant l'exercice, quatre locaux ont été libérés, six relocations ont été concrétisées et trois baux ont été négociés et renouvelés pour un montant total de loyers de 263 K€.

Les loyers quittancés se sont élevés à 6 740 539 € contre 6 788 598 € l'exercice précédent, soit une diminution de 0,7 %.

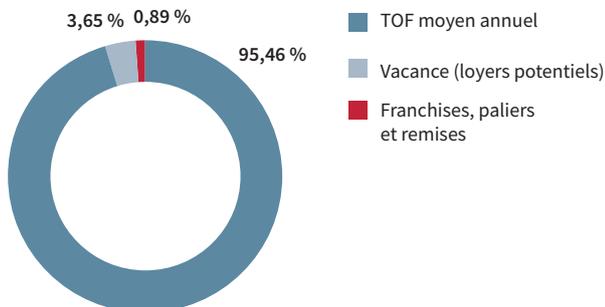
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). 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.

TOF trimestriels



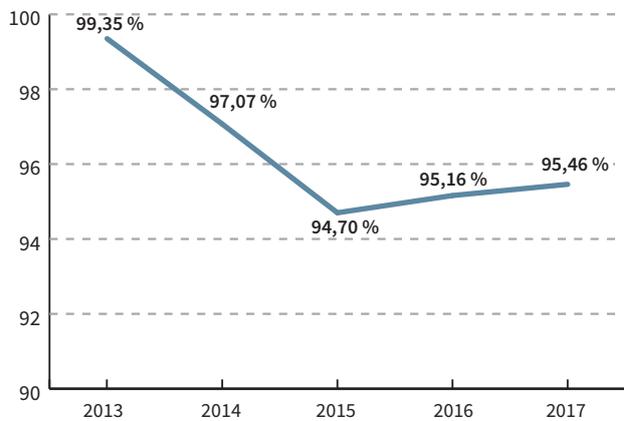
Décomposition du TOF annuel 2017



Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE 2 se maintient à un niveau élevé, à 94,97 % au quatrième trimestre 2017, quoiqu'en diminution par rapport au début d'année (95,44 %).

Le taux d'occupation financier moyen 2017 ressort à 95,46 %. Il est en revanche en progression par rapport à celui de l'année précédente (95,16 %), et reflète la qualité des emplacements et des locataires sélectionnés.

Évolution des TOF moyens annuels sur 5 ans



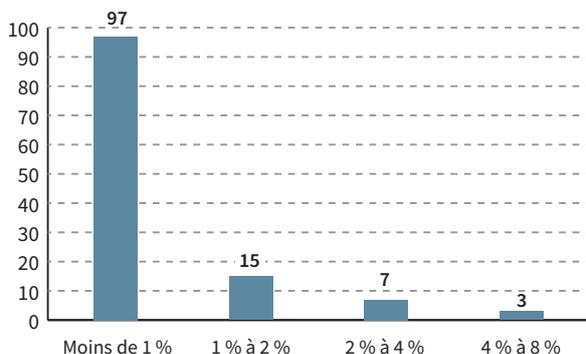
DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Au 31 décembre 2017, la SCPI ACTIPIERRE 2 compte 122 locataires (120 en 2016).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 97 locataires représentent chacun moins de 1% de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

Répartition des risques locatifs

en pourcentage du montant des loyers HT facturés



LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

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

Six locations ou relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées, dont deux sur des locaux libérés durant l'exercice, deux en 2016, un en 2015 et un en 2014.

Au total, ces relocations ont porté sur 396 m² pour un total de loyers en année pleine de 166 400 €, en diminution globale de 18 % par rapport aux loyers précédents mais en ligne avec les marchés locatifs locaux.

Au 31 décembre 2017, les locaux vacants concernent deux boutiques à Versailles (78) et à Paris, et une à Maisons-Alfort (94) et à Reims (51).

Le montant des loyers d'expertises annuels sur les locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente 1 244 m², est de 289 820 € (300 810 € à fin 2016).

RENOUVELLEMENT DE BAUX

Au total, durant l'année 2017, deux baux ont été renégociés et renouvelés. Ces renouvellements ont porté sur 233 m² pour un total de loyers en année pleine de 96 815 €, en diminution globale de 9 % par rapport aux loyers avant renouvellements mais correspondant quasiment aux loyers d'expertise.

CESSIONS DE BAUX

Il n'y a pas eu de cession de fonds de commerce durant l'exercice.

Deux cessions de droit au bail ont été opérées durant l'exercice, avec signature d'un nouveau bail. Ces relocations ont porté sur 145 m² pondérés pour un total de loyers en année pleine de 175 000 €, soit 105 % des loyers avant cession et 96 % des loyers d'expertises.

Au total, sur l'exercice, ACTIPIERRE 2 a perçu 111 000 € HT d'indemnités diverses (droits d'entrées, frais de rédaction d'actes, indemnités de déspecialisation).

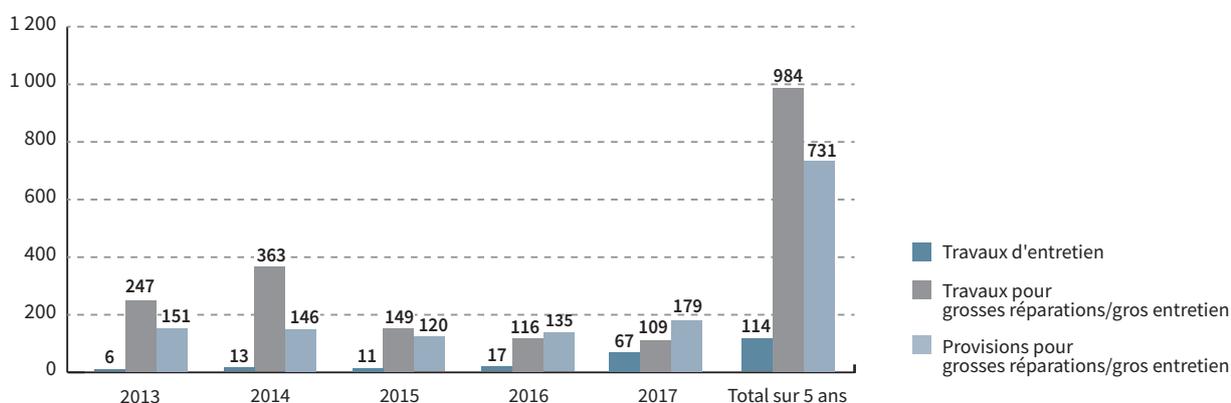
TRAVAUX

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 67 153 € en 2017 (16 704 € en 2016). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 23 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien (anciennement grosses réparations) a été passée pour un montant de 179 200 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2017 un montant total de 384 200 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2017, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 109 340 € (115 533 € en 2016). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 197 K€.

Travaux et provisions pour grosses réparations/gros entretien (en K€)



LITIGES

Au 31 décembre 2017, 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.

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 de commerce ;
- aucune demande en fixation du loyer renouvelé n'a été notifiée ;
- deux locataires ont exprimé une demande de renouvellement simple (sans révision du loyer).

Il convient de rappeler que le commerce sis dans le centre commercial Agora à Évry (91) a fait l'objet d'une procédure d'expropriation, lancée par la communauté d'agglomération, dans le cadre de la restructuration du théâtre municipal mitoyen. Cette dernière a fait appel de la décision d'indemnisation prononcée par le Juge de l'expropriation, appel qui devrait être plaqué à la fin du premier semestre 2018.

Les résultats et la distribution

Un revenu brut de 17,10 €, a été mis en distribution au titre de l'exercice 2017, en diminution de 1,7 % par rapport à l'exercice précédent. Le résultat de l'exercice a en effet été affecté par un sinistre important et imprévu sur un local commercial qui a nécessité de provisionner les impacts techniques et locatifs. La distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 16,29 €, les réserves (report à nouveau) ont été sollicitées à hauteur de 0,81 € par part. Toutefois, un changement dans la méthodologie comptable en vigueur concernant les provisions pour gros travaux a permis de les abonder. Elles s'établissent en fin d'exercice à 6,19 € par part et représentent 4,6 mois de distribution. Le taux de distribution 2017 s'établit à 4,89%, encore remarquable dans l'environnement de taux actuel.

Le résultat de l'année s'élève à 5 323 703 €, soit 16,29 € par part, en diminution de 4 % par rapport à l'exercice précédent (- 241 K€ en valeur absolue).

Si les produits de l'activité immobilière sont restés relativement stables, les charges immobilières ont progressé de 84 K€ (+ 4 %).

Les revenus financiers tirés du placement de la trésorerie sont inexistant dans un contexte de taux de placements sécurisés très faibles voire négatifs.

Le résultat de l'exercice est impacté par un sinistre important sur un local commercial (affaissement de sol) qui nécessitera la mise en place de solutions techniques et la réalisation de travaux. Les impacts techniques et locatifs ont commencé à être provisionnés sur l'exercice 2017 (pour 265 K€), pour se poursuivre en 2018.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été maintenu à 4,35 € au titre des trois premiers trimestres. La distribution au titre du 4^e trimestre a été abaissée à 4,05 € pour tenir compte du sinistre évoqué précédemment.

Au total, la distribution annuelle s'élève donc à 17,10 €, en diminution de 1,7 % par rapport à l'exercice précédent (17,40 €).

Le résultat par part s'établissant à 16,29 €, un prélèvement sur le report à nouveau (réserves) de 0,81 € par part a été opéré (4,7 % du montant distribué). Par prudence, afin de ne pas trop obérer les réserves, il n'y a pas eu de distribution complémentaire au titre du 4^e trimestre.

Par ailleurs, à compter du 1^{er} janvier 2017, des changements dans le Plan Comptable applicable aux SCPI et dans la méthodologie de provisionnement des travaux ont généré une reprise sur provision qui a été affectée directement au report à nouveau. En conséquence, ce dernier a été abondé d'un montant de 594 648 € soit 1,82 € par part.

Le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2017, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 6,19 € par part, ce qui représente une réserve équivalente à 4,6 mois de distribution.

En matière de prix d'achat moyen de la part (349,68 € sur

l'exercice), une variation positive de 1,53 % est observable par rapport au prix moyen de l'année 2016. À noter qu'au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI de commerces s'établit à 0,47 %.

Le prix moyen d'ACTIPIERRE 2 a connu une évolution positive de 0,6 % sur 5 ans, et de 40 % sur 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 2017 d'ACTIPIERRE 2 diminue à 4,89 % (5,05 % en 2016), 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 reste par ailleurs supérieur au taux observé au niveau national pour les SCPI de commerces (4,56 %).

À la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2017/prix acquéreur au 31/12/2017) s'établit à 4,92 %.

Sur une plus longue période, les Taux de Rentabilité Interne (TRI) d'ACTIPIERRE 2, s'établissent à 5,21 % sur 5 ans, 8,40 % sur 10 ans, 10,82 % sur 15 ans et 11,47 % sur 20 ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2017.

Le TRI à 10 ans est nettement supérieur à ceux des principales classes d'actifs : Foncières cotées (7,3 %), l'Or (6,1 %), SCPI d'entreprise (5,9 %), Obligations (3,8 %), Actions françaises (3,3 %) ou le livret A (1,7 %). Sur 15 ans, seules les Foncières cotées affichent une performance supérieure (14,5 %). Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes d'actifs.

Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière.

L'évolution du prix de la part (EN EUROS)	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements*	Prix acquéreur moyen de l'année**	Taux de distribution sur valeur de marché en %***	Report à nouveau cumulé par part
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
2017	349,97	17,10	349,68	4,89 %	6,19

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

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

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



Le marché des parts

Le détail des augmentations de capital

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé) (en euros)	Capital social (nominal) (en euros)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) (en euros)
Au 31/12/2013	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
AU 31/12/2017	SOCIÉTÉ FERMÉE	327 025	49 936 717,50	72 708 048

Date de création : 7 janvier 1987

Capital initial : 152 500 euros

Nominal de la part : 152,70 euros

L'évolution du capital

	Montant du capital nominal au 31/12 (en euros)	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12* (en euros)
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
2017	49 936 718	-	327 025	3 415	-	347,76

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

Le capital est réparti entre 3 415 associés composés à hauteur de 93 % de personnes physiques et 7 % de personnes morales. Le plus gros porteur de parts détient 3,16 % du capital social.

Le portefeuille moyen est de 30 200 € (94 parts) au dernier prix d'exécution.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé est resté quasiment stable entre le début et la fin de l'exercice, dans des volumes de transactions qui se sont contractés de moitié par rapport à l'exercice 2016. En matière de prix moyen annuel, il enregistre une progression sensible de 1,53 %.

Sur l'ensemble de l'année, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 2 a été marqué par une forte contraction des volumes et montants échangés : 3 293 parts représentant 1 151 486 € contre 6 631 parts représentant 2 283 747 € en 2016, soit des diminutions respectives de 50 % et 49 %.

Le prix moyen ayant augmenté sur l'exercice, l'effet prix a légèrement excédé l'effet quantité (baisse du nombre de parts échangées).

Le marché secondaire organisé est quasiment revenu à ses niveaux d'échanges de l'année 2015, après la hausse très appuyée de l'année 2016.

La diminution du nombre de parts échangées est plutôt la conséquence d'un nombre de parts à l'achat nettement moins porteur : 3 490 en 2017 contre 9 955 en 2016, soit - 65 %.

A contrario, le nombre de parts mises en vente s'est quant à lui étoffé : 13 792 en 2017 contre 10 644 en 2016, soit + 30 %.

Le rapport ventes/achats est ainsi fortement déséquilibré et se situe en moyenne à 4 sur l'année (1 part à l'achat pour 4 à la vente).

Toutefois, les prix offerts par les acheteurs ont permis au prix d'exécution de rester stable par rapport à la fin de l'année 2016. Il se fixe ainsi en fin d'exercice à 315,00 € (347,76 € prix acquéreur), en légère régression de 0,6 % par rapport à décembre 2016.

Il est inférieur de 13 % à son cours le plus haut atteint à la fin de l'exercice 2010 (363,74 €).

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

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une décote de 4 % avec la valeur de réalisation 2017 (326,31 € par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 11 % par rapport à la valeur de reconstitution 2017 (390,11 € par part).

Le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres à la clôture de l'exercice est de 2 259, soit 0,69 % des parts.

Le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 2 présente un taux de rotation de parts de 1 % (2,03 % en 2016), à comparer à 1,78 % 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, 180 parts ont été échangées (5 transactions) pour un montant total hors droits de 59 597 €, soit 331,09 € par part en moyenne.

L'évolution des conditions de cession

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens*	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT)
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
2017	3 473	1,06%	2 259	61 878

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



Comptes annuels et annexes

LES COMPTES

État du patrimoine

AU 31 DÉCEMBRE 2017

	Exercice 2017		Exercice 2016	
	Valeurs bilantielles 31/12/2017	Valeurs estimées* 31/12/2017	Valeurs bilantielles 31/12/2016	Valeurs estimées* 31/12/2016
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	63 804 237	108 425 000	64 689 231	105 594 000
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	- 384 200		- 1 074 648	
Provisions pour risques et charges	0		0	
Titres financiers contrôlés	0	0	0	0
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	63 420 037	108 425 000	63 614 583	105 594 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	42 528	42 528	34 673	34 673
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 357 452	1 357 452	1 201 032	1 201 032
Autres créances	7 283 921	7 283 921	7 408 759	7 408 759
Provisions pour dépréciation des créances	- 825 664	- 825 664	- 585 631	- 585 631
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	1 086 702	1 086 702	472 827	472 827
TOTAL III	8 944 938	8 944 938	8 531 659	8 531 659
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges				
	- 387 429	- 387 429	- 116 791	- 116 791
Dettes				
Dettes financières	- 1 616 563	- 1 616 563	- 1 659 079	- 1 659 079
Dettes d'exploitation	- 1 755 618	- 1 755 618	- 2 267 609	- 2 267 609
Dettes diverses	- 6 897 496	- 6 897 496	- 6 720 884	- 6 720 884
TOTAL IV	- 10 657 107	- 10 657 107	- 10 764 364	- 10 764 364
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	0	0	0	0
TOTAL V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	61 707 869		61 381 879	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE**		106 712 832		103 361 295

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

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

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice (EN EUROS)	Situation de clôture 2016	Affectation résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture 2017
Capital				
Capital souscrit	49 936 718		0	49 936 718
Capital en cours de souscription	0		0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	22 771 330		0	22 771 330
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	- 13 885 709		0	- 13 885 709
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation	0			0
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	860 469		- 234	860 235
Réserves	0			0
Report à nouveau*	1 824 162	- 125 092	594 648	2 293 719
Résultat en instance d'affectation	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	5 565 143	- 5 565 143	5 323 703	5 323 703
Acomptes sur distribution**	- 5 690 235	5 690 235	- 5 592 128	- 5 592 128
TOTAL GÉNÉRAL	61 381 879	0	325 990	61 707 869

* L'impact du passage de la PGR à la PGE sur le report à nouveau s'élève à 594 648 €.

** Y compris l'acompte versé en janvier 2018.

Compte de résultat AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EN EUROS)	Exercice 2017	Exercice 2016
	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	6 740 539	6 788 598
Charges facturées	1 098 914	1 141 192
Produit des participations contrôlées	0	0
Produits annexes	232 968	218 289
Reprises de provisions pour gros entretien	275 000	115 533
Reprises de provisions pour créances douteuses	143 647	227 088
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	8 491 067	8 490 700
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 1 098 914	- 1 141 192
Travaux de gros entretiens	- 109 340	- 115 533
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 67 153	- 16 704
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 179 200	- 134 812
Autres charges immobilières	- 320 863	- 433 380
Dépréciation des créances douteuses	- 383 680	- 233 518
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	- 2 159 149	- 2 075 139
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	6 331 918	6 415 560
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	0	2 660
Transferts de charges d'exploitation	234	8 444
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	234	11 104
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	- 600 996	- 630 835
Charges d'exploitation de la société	- 121 397	- 113 368
Diverses charges d'exploitation	- 15 209	- 14 988
Dotations aux amortissements d'exploitation	0	0
Dotations aux provisions d'exploitation	- 270 638	- 99 991
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	- 1 008 240	- 859 182
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	- 1 008 006	- 848 078
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers	0	0
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	0	0
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	- 231	- 339
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	- 231	- 339
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	- 231	- 339
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	1 296	0
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 296	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	- 1 274	- 2 000
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	- 1 274	- 2 000
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	22	- 2 000
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	5 323 703	5 565 143

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

La présentation du bilan, du compte de résultat, du hors bilan et des annexes a été adaptée en conformité avec le Règlement ANC 2016-03.

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Conformément à la décision de l'Assemblée générale du 7 juin 2017, la facilité de caisse a été renouvelée pour un montant de 7 000 000 euros et ce jusqu'à l'Assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2017.

Les intérêts annuels sont calculés au taux Euribor 3 mois majoré de 1 point.

CHANGEMENTS DE MÉTHODES COMPTABLES

Au 1^{er} janvier 2017, en application de ces règlements, les SCPI intègrent les éléments suivants :

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

Seul le passage de la PGR à la PGE a un impact chiffré dans les comptes annuels, dont l'effet est comptabilisé à l'ouverture de l'exercice en report à nouveau.

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

La nouvelle méthode est calculée de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée.

- le résultat des cessions dégagé tient compte désormais de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé;
- les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément des placements immobiliers sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital, à défaut de celui-ci, il est réputé égal à son coût d'origine estimé;
- la détermination du coût d'acquisition comprend désormais outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :
 - les droits de mutation,
 - les honoraires ou commissions,
 - les frais d'actes liés à l'acquisition,
 - les coûts d'emprunts exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.

Seul le passage de la PGR à la PGE a eu une incidence dans les comptes annuels sur le report à nouveau augmenté de 594 648 €.

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

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition, **comprenant le prix d'achat et les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner**. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

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

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

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

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

INFORMATIONS DIVERSES

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

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

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

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

- DP = dotation à la provision
- AL = arriéré de loyer HT
- AC = arriéré de charges HT
- FP = frais de procédure TTC (avocat-huissier)
- DG = 50 % du dépôt de garantie

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

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

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

L'actif situé à Évry, a fait l'objet d'une expropriation dont le montant reste à confirmer par la cour d'appel qui statuera vers la fin du premier semestre 2018 (1 193 800 € perçus en 2017).

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 8064 euros sur l'exercice.

Immobilisations locatives

AU 31 DÉCEMBRE 2017

	A	B	D	E
	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	64 689 231		884 994	63 804 237
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0			-
Aménagements et installations	-	-	-	-
Aménagements et installations amortissables	0			-
Immobilisations en cours	0			-
TOTAL	64 689 231	-	884 994	63 804 237

Actifs immobilisés

AU 31 DÉCEMBRE 2017

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				0
Frais d'augmentation de capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	34 673			42 528
Dépôts et cautionnements versés	34 673	7 964	109	42 528
TOTAL	34 673	7 964	109	42 528

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2017

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

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

Inventaire détaillé du patrimoine immobilier

AU 31 DÉCEMBRE 2017

		Zone géographique*	Surface en m ²	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2017	Prix de revient 2016	
COMMERCE										
	75001	16, rue du Roule	P	128	1989	9,08	454 298	16 605	470 903	470 903
	75001	14, rue des Halles	P	40	1989	9,58	289 653		289 653	289 653
	75001	77, rue Rambuteau	P	130	1990	9,01	1 158 613	53 901	1 212 514	1 212 514
	75001	7, rue de la Cossonnerie	P	58	1990	10,37	458 778		458 778	458 778
	75002	135, rue Montmartre	P	55	1990	12,00	335 388		335 388	335 388
	75003	7, rue de Bretagne	P	85	1988	9,27	150 504		150 504	150 504
	75004	18, quai des Célestins	P	238	1987	9,55	357 348		357 348	357 348
	75004	107, rue Saint-Antoine	P	67	1991	9,13	424 571		424 571	424 571
	75004	8, rue des Lions Saint Paul	P	28	2007	5,80	325 520		325 520	325 520
	75005	134, rue Mouffetard	P	40	1989	9,32	364 353		364 353	364 353
	75005	3, rue du Pot-de-Fer	P	80	1989	9,22	249 254		249 254	249 254
	75005	17, rue du Petit Pont	P	40	1990	10,48	327 765		327 765	327 765
	75005	1, rue de la Bûcherie	P	80	1990	9,00	662 970		662 970	662 970
	75005	16/20, rue Mouffetard	P	246	1996	9,28	357 798		357 798	357 798
	75006	18, rue de Buci	P	120	1989	9,23	987 870		987 870	987 870
	75007	147, rue Saint-Dominique	P	44	1989	9,00	343 100		343 100	343 100
	75008	58, rue des Mathurins	P	40	1991	9,07	262 629		262 629	262 629
	75008	56, rue de Babylone	P	32	1992	11,64	234 771		234 771	234 771
	75008	66, avenue des Champs-Élysées	P	60	1993	11,12	320 143		320 143	320 143
	75008	6, place de la Madeleine	P	229	2009	6,62	2 220 000		2 220 000	2 220 000
	75009	82, rue Rochechouart	P	42	1990	10,00	167 694		167 694	167 694
	75009	13, rue Saint-Lazare	P	72	1991	9,00	341 217		341 217	341 217
	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
	75010	66, rue du Faubourg Saint-Denis	P	90	1989	9,73	399 416		399 416	399 416
	75010	3, rue des Petites Ecuries	P	125	1991	10,74	355 206		355 206	355 206
	75010	28, boulevard Saint-Denis	P	78	1991	9,29	525 949		525 949	525 949
	75010	218, rue du Faubourg Saint-Martin	P	95	1991	9,25	358 255		358 255	358 255
	75011	181, rue du Faubourg Saint-Antoine	P	63	1988	9,34	208 475		208 475	208 475
	75011	21, rue de la Roquette	P	60	1989	9,00	213 429		213 429	213 429
	75011	112, rue de la Roquette	P	87	1990	9,79	318 618		318 618	318 618
	75011	109, boulevard Richard Lenoir	P	49	2007	7,10	390 000		390 000	390 000
	75012	268, rue de Charenton	P	123	1990	9,01	337 873		337 873	337 873
	75012	246, rue de Charenton	P	60	1990	9,34	244 681		244 681	244 681
	75013	125, boulevard Vincent Auriol	P	1 185	2010	5,50	5 832 000		5 832 000	5 832 000
	75014	44, rue Raymond Losserand	P	72	1989	9,00	150 925		150 925	150 925
	75014	12, avenue Jean Moulin	P	74	1990	9,64	304 898		304 898	304 898
	75014	34, rue Delambre	P	95	1990	9,18	531 522	76 225	607 747	607 747
	75014	15, rue Daguerre	P	28	1991	11,22	245 443		245 443	245 443
	75015	228, rue de Vaugirard	P	92	1988	9,25	216 792		216 792	216 792
	75015	86, rue de Cambronne	P	100	1989	9,60	457 347		457 347	457 347
	75016	75, rue de Passy	P	56	2009	6,53	2 246 000		2 246 000	2 246 000
	75016	77, rue de Passy	P	213	1988	9,56	2 131 237		2 131 237	2 131 237
	75016	78, rue de la Pompe	P	81	1989	9,25	537 654		537 654	537 654
	75016	64, rue de la Pompe	P	58	1990	9,24	503 082		503 082	503 082

* P : Paris. RP : région parisienne. PR : province.

Inventaire détaillé du patrimoine immobilier

AU 31 DÉCEMBRE 2017

		Zone géographique*	Surface en m ²	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2017	Prix de revient 2016	
Paris	75017	45, rue des Dames	P	25	1987	9,07	96 043	96 043	96 043	
	75017	3, avenue de Villiers	P	88	1988	9,57	492 226	492 226	492 226	
	75017	15, rue des Dames	P	60	1989	9,43	198 608	198 608	198 608	
	75017	62, rue de Levis	P	53	1989	9,78	396 623	396 623	396 623	
	75017	31, rue Legendre	P	106	1991	9,74	399 382	10 443	409 825	409 825
	75017	95, boulevard Gouvion Saint-Cyr	P	550	2008	5,80	4 017 980		4 017 980	4 017 980
	75017	71, avenue de Clichy	P	120	1989	10,03	426 857		426 857	426 857
	75017	70, avenue de Clichy	P	135	1991	9,24	709 515		709 515	709 515
	75018	15, rue Caulaincourt	P	50	1987	10,58	80 937	15 016	95 953	95 953
	75018	24, rue du Poteau	P	50	1989	10,01	304 898		304 898	304 898
	75018	5, rue Norvins	P	60	1989	10,07	609 796		609 796	609 796
	75018	45, rue Marx Dormoy	P	70	1990	10,50	208 501	13 995	222 496	222 496
	75018	50, avenue de Clichy	P	73	1990	9,09	457 347	2 159	459 506	459 506
	75018	52, avenue de Clichy	P	73	1990	9,09	452 774		452 774	452 774
	75018	35, avenue de Clichy	P	92	1990	9,99	480 435		480 435	480 435
	75018	40, boulevard d'Ornano	P	78	1990	9,00	213 429	15 245	228 674	228 674
	75018	96, rue Ordener	P	48	1990	9,28	426 857		426 857	426 857
	75018	36, rue Lepic	P	193	2007	5,21	1 450 000		1 450 000	1 450 000
	75019	46, rue d'Archereau	P	235	1990	9,00	718 218		718 218	718 218
Dammarielles-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
Évry	91000	Centre Commercial Agora - Place des terrasses de l'Agora	RP		Expropriation - Jugement du 20 février 2017				-	884 994
		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
		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
		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
Maison-Alfort	94700	39/41, rue du 11 Novembre 1918 - 10, avenue du Pr Cadiot	RP	3 017	1988	9,28	4 038 311		4 038 311	4 038 311
		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
Reims	51000	267, rue de Neufchatel - rue Adolphe Laberte	PR	1 027	1992	13,12	825 816		825 816	825 816
TOTAL COMMERCES				22 469			62 498 873	869 723	63 368 596	64 253 589
BUREAUX										
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				22 613			62 902 255	901 983	63 804 237	64 689 231

* P : Paris. RP : région parisienne. PR : province.

État des créances et des dettes

	Créances		Dettes	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EN EUROS)				
Créances locataires	1 357 452	1 201 032	Emprunt	0
Charges locatives	0	0	Intérêts courus sur emprunt	123
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	1 658 956
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	1 357 452	1 201 032	DETTES FINANCIÈRES	1 616 563
Créances fiscales	10 790	26 234	Locataires créditeurs	120 416
Fournisseurs débiteurs	0	66 250	Provisions charges locatives	0
Syndics	5 664 810	6 385 021	Gérants	0
Autres débiteurs	1 608 321	931 254	Fournisseurs	1 084 993
			Dettes fiscales	1 062 200
AUTRES CRÉANCES	7 283 921	7 408 759	DETTES D'EXPLOITATION	1 755 618
Provisions pour locataires douteux	- 825 664	- 585 631	Autres dettes d'exploitation	4 779 699
			Associés	1 941 185
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	- 825 664	- 585 631	DETTES DIVERSES	6 897 496
TOTAL GÉNÉRAL	7 815 709	8 024 159	TOTAL GÉNÉRAL	10 647 573

État des provisions

	Au 31/12/2016	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2017
AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EN EUROS)						
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS						
Grosses réparations/Gros entretien*	1 074 648	594 648	179 200	165 660	109 340	384 200
Risques et charges	116 791		270 638	0	0	387 429
Créances douteuses	585 631		383 680	88 977	54 669	825 664
TOTAL	1 777 070	594 648	833 518	254 637	164 009	1 597 293

* L'impact du changement de méthode de PGR à PGE passé en capitaux propres s'élève à 594 648€.

Variation de la provision pour gros entretien 2017 (EN EUROS)

Montant provision 2016	Dotation		Reprise		Montant provision 2017
	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 1 ^{er} janvier 2017	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 1 ^{er} janvier 2017	
480 000	-	179 200		275 000	384 200
		179 200		275 000	

	Date de début	Durée	Montant
Dépenses prévisionnelles sur 2018	01/01/18	5	167 000
Dépenses prévisionnelles sur 2019	01/01/19	4	110 400
Dépenses prévisionnelles sur 2020	01/01/20	3	106 800
Dépenses prévisionnelles sur 2021	01/01/21	2	0
Dépenses prévisionnelles sur 2022	01/01/22	1	0
TOTAL			384 200

Ventilation charges immobilières non récupérables

(EN EUROS)

	2017	2016
Impôts et taxes non récupérables	81 834	84 581
Solde de charges de reddition*	47 702	42 967
Charges sur locaux vacants	62 100	87 676
Travaux - Remise en état	67 153	16 704
Charges non récupérables	74 558	96 263
Pertes sur créances irrécouvrables	54 669	121 894
Dotations pour créances douteuses	383 680	233 518
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	771 696	683 603

* Le solde de produits de redditions inscrit en produits des activités annexes pour l'année 2017 est de 145 695 €.

Ventilation charges immobilières récupérables (EN EUROS)

	2017	2016
Impôts et taxes diverses	291 489	278 834
Charges immobilières refacturables	765 937	823 892
Autres charges refacturables	41 488	38 466
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	1 098 914	1 141 192

Ventilation des charges d'exploitation de la société

(EN EUROS)

	2017	2016
Honoraires Commissaires aux comptes	15 198	14 783
Honoraires Experts immobiliers	20 355	24 000
Honoraires Dépositaire	13 575	13 044
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	528	1 500
Frais d'acquisition des immeubles	234	444
Autres frais	13 220	7 754
Contribution Économique Territoriales	58 286	51 842
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	121 397	113 368

Ventilation des diverses charges d'exploitation (EN EUROS)

	2017	2016
Rémunération des conseils	15 207	14 986
Charges diverses	2	2
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	15 209	14 988

Ventilation des commissions (EN EUROS)

	2017	2016
Commissions Gestion immobilière	600 996	622 835
Commissions de souscription	0	0
Commissions sur arbitrages	-	8 000
TOTAL DES COMMISSIONS	600 996	630 835

Engagements hors bilan 2017 (EN EUROS)

	31/12/2017	31/12/2016
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Facilité de caisse	7 000 000	7 000 000
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	4 825 804	1 813 379



Les autres informations

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

	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	23,82	99,72 %	23,22	99,91 %	18,87	99,84 %	21,43	99,88 %	21,32	99,97 %
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Produits divers	0,07	0,28 %	0,02	0,09 %	0,03	0,16 %	0,03	0,12 %	0,00	0,03 %
TOTAL	23,89	100,00 %	23,24	100,00 %	18,90	100,00 %	21,45	100,00 %	21,33	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	2,09	8,76 %	2,03	8,75 %	1,74	9,22 %	1,93	8,99 %	1,84	8,62 %
Autres frais de gestion	1,13	4,74 %	0,59	2,54 %	1,93	10,19 %	0,39	1,82 %	0,41	1,92 %
Entretien du Patrimoine	0,77	3,24 %	1,15	4,94 %	0,49	2,60 %	0,40	1,89 %	0,54	2,53 %
Charges locatives non récupérables	0,79	3,30 %	1,13	4,88 %	1,56	8,26 %	1,33	6,18 %	0,98	4,60 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	4,78	20,04 %	4,91	21,11 %	5,72	30,27 %	4,05	18,87 %	3,77	17,67 %
AMORTISSEMENTS NETS										
Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
PROVISIONS NETTES										
Pour travaux	-0,29	-1,23 %	-0,66	-2,85 %	-0,09	-0,47 %	0,05	0,24 %	-0,29	-1,37 %
Autres	1,21	5,05 %	1,40	6,04 %	-4,94	-26,14 %	0,33	1,52 %	1,56	7,32 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	0,91	3,82 %	0,74	3,19 %	-5,03	-26,61 %	0,38	1,76 %	1,27	5,95 %
TOTAL DES CHARGES	5,70	23,86 %	5,65	24,30 %	0,69	3,65 %	4,42	20,63 %	5,04	23,62 %
RÉSULTAT COURANT	18,19	76,14 %	17,59	75,70 %	18,21	96,35 %	17,03	79,37 %	16,29	76,38 %
Variation du report à nouveau	0,43	1,80 %	-0,17	-0,71 %	0,45	2,39 %	-0,37	-1,75 %	-0,81	-3,78 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	17,76	74,34 %	17,76	76,41 %	17,76	93,96 %	17,40	81,11 %	17,10	80,17 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	17,76	74,34 %	17,76	76,41 %	17,76	93,96 %	17,40	81,11 %	17,10	80,17 %

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

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

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

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

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), AEW 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 AEW Ciloger, dont un extrait pourra être consulté dans les locaux de AEW 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.

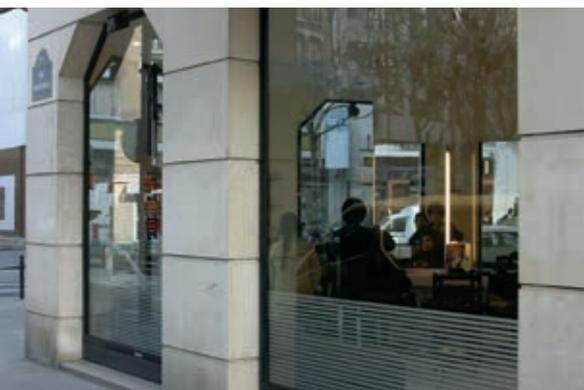
Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

Levier selon Méthode Brute	=	99 %
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 AEW Ciloger

La gérance de la SCPI ACTIPIERRE 2 est assurée pour un mandat de 3 ans prenant fin avec l'approbation des comptes de l'exercice 2019, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée générale ordinaire du 7 juin 2017, par la société AEW Ciloger, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). La société AEW Ciloger a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

- **le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto-contrôle ou de personnes dédiées au contrôle ;
- **le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles ;
- **le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires de AEW Ciloger.



Rapports du Conseil de surveillance à l'Assemblée générale ordinaire du 12 juin 2018

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Conformément à l'article 18 des statuts d'ACTIPIERRE 2 et aux dispositions légales, le Conseil de surveillance vous présente son rapport annuel sur l'exercice de douze mois clos le 31 décembre 2017.

Lors de cet exercice votre Conseil de surveillance s'est réuni les 8 mars, 3 octobre et 5 décembre 2017 ainsi que le 7 mars 2018. Au cours de ces réunions nous avons examiné la situation économique en général ainsi que les éléments constituant les principaux événements et répercussions pour notre SCPI, y compris la présentation des comptes annuels et les prévisions des deux années à venir.

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

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'année 2017, a (enfin!) marqué une rupture avec les années précédentes, puisqu'elle s'est terminée avec une croissance de 1,9% (rappelons que selon les économistes il fallait que la croissance dépasse un rythme annuel minimum de 1,5% pour inverser la tendance). Le taux du chômage est en baisse, le moral des particuliers et des entrepreneurs est en hausse, le déficit public de la France est à 2,6% en 2017, en dessous de la barre de 3% imposée par l'Europe, et des modifications très significatives de notre Code du travail ont été effectuées par exemple, ce qui permet d'envisager l'avenir avec plus d'espoir que ce que nous avons vécu au cours de ces trop nombreuses dernières années. Pourvu que cela dure!

Dans ce contexte, l'investissement en murs commerciaux est resté soutenu car apportant le meilleur rapport rendement/sécurité sur le court comme sur le long terme.

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

Compte tenu du rapport bien plus élevé dont la plupart d'entre nous a bénéficié au moment de son acquisition de parts de notre SCPI, il serait donc difficile d'investir en ce moment sans réduire le taux moyen de rendement de chacun.

Dans ce contexte, la politique poursuivie par la société de gestion en accord avec votre Conseil de surveillance, est de procéder à des éventuels arbitrages dans notre patrimoine de manière à renforcer sur le long terme ce couple rendement/sécurité qui nous donne tant satisfaction.

Toutefois, nos locataires cherchent toujours à réduire leur taux d'effort.

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

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

PATRIMOINE-REVENUS

Votre Conseil de surveillance étudie avec la société de gestion au cours de chaque réunion du Conseil de surveillance le patrimoine de votre SCPI ainsi que les événements qui se sont déroulés au cours du trimestre ainsi que l'évolution des dossiers en cours: plusieurs dossiers sont particulièrement préoccupants en ce moment: Évry, Maisons-Alfort, boulevard Auriol, avenue de Clichy.

Cela affecte les résultats de cette année et le prévisionnel 2018. Il semble qu'en 2019 la situation devrait très sensiblement s'améliorer. Cet effort au cours de ces 2 années (2017 et 2018) semble donc permettre d'obtenir des résultats satisfaisants pour les années à venir.

Des dossiers d'arbitrage sont actuellement étudiés.

Au 31/12/2017, la SCPI reste en surinvestissement à hauteur de 4 121 662 €. Ce surinvestissement est couvert par la facilité de caisse de 7 000 000 € approuvée chaque année en Assemblée et permet d'améliorer sensiblement nos résultats.

Cette politique nous est très favorable tant que les taux sont bas. C'est pourquoi, nous vous invitons à renouveler cette autorisation de découvert à hauteur de 7 000 000 €, afin de maintenir un effet de levier sur le montant des loyers encaissés.

Les cessions d'actifs affectent sur les années concernées le taux d'occupation financier moyen qui s'élève à 95,46%, en légère hausse par rapport à l'année précédente.

Par mesure de prudence et en raison du nombre important de dossiers à problème, nous avons validé la baisse de la distribution afin de maintenir un report à nouveau satisfaisant (à 3,7 mois).

Le patrimoine est expertisé à 108 425 000 €, soit une augmentation de 3,11%. Cette valorisation réalisée par des experts indépendants est principalement la conséquence de la faiblesse des taux de capitalisation.

MARCHÉ SECONDAIRE

Le marché secondaire est fluctuant, avec un nombre de parts en attente de cession en fin d'exercice représentant 2 259 parts soit 0,69% du capital, ce qui est très raisonnable par rapport au marché des SCPI, bien que ce taux soit en très forte augmentation par rapport à l'année précédente.

Au 31/12/2017, le prix acquéreur est de 347,76€, ce qui doit être comparé avec la valeur de reconstitution de la société de 390,11€.

À ce prix les acheteurs perçoivent une distribution nette avant impôts de 4,89%.

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

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

RÉSOLUTIONS SOUMISES À VOTRE APPROBATION

Nous vous demandons d'être attentifs au rapport du Commissaire aux comptes, qui n'a pas été porté à notre connaissance à la date du présent rapport.

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

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

Important : Rappel des modalités de vote

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

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

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

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

ÉLECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Cette année, votre Conseil de surveillance doit être renouvelé.

Pour cette élection, seul votre vote personnel est pris en compte, c'est-à-dire en étant présent en Assemblée ou par votre vote par correspondance (**les pouvoirs ne donnent pas la possibilité de voter à votre place pour la désignation des membres du Conseil de surveillance**).

Je profite de ce rapport pour remercier chacun des membres du Conseil de surveillance qui ont consacré avec assiduité de leur temps, faisant bénéficier de leur compétence et de leur expérience pendant ces 3 exercices passés à l'évolution de notre SCPI.

La constitution d'un Conseil de surveillance compétent et cohérent est importante pour accompagner la société de gestion dans sa tâche.

J'invite donc de nouveaux associés à se présenter pour renforcer l'équipe en place et pourvoir petit à petit à son remplacement puisqu'il y a 2 limites d'âge : l'une pour les membres qui doivent être au moment de l'élection au plus âgés de 75 ans et pour le président qui doit être au moment de l'élection au plus âgé de 70 ans.

Fait à Paris, le 31 mars 2018

Le président du Conseil de surveillance

Olivier ASTY

olivier.asty@gmail.com

Mobile : 06 09 49 26 03

P.-S. : le présent rapport a été établi en concertation avec l'ensemble des membres du Conseil de surveillance.



Rapports du Commissaire aux comptes

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2017
À l'Assemblée générale de la SCPI,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ACTIPIERRE2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changements de méthodes comptables » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du Règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

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

Comme précisé dans la note « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

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

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

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

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 14 mai 2018

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

À l'Assemblée générale de la SCPI,

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 autorisée et conclue 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 AEW Ciloger

Conformément à l'article 17 des statuts, votre SCPI verse à la société de gestion AEW Ciloger les rémunérations suivantes :

- une commission de souscription, fixée à 10% hors taxe 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 réaliser l'exécution des programmes d'investissements.
Au titre de 2017, votre SCPI n'a comptabilisé de commission de souscription ;
- une commission de gestion, fixée à 9,20% hors taxe des produits locatifs hors taxe encaissés, pour l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, le paiement et la récupération des charges auprès des locataires, l'établissement des états des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et Gérants d'immeubles, ainsi que pour assurer les répartitions de revenus.
Au titre de 2017, votre SCPI a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 600996 € ;
- une commission d'acquisition ou de cession d'actifs immobiliers :
 - une commission hors taxe de 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI.
Au titre de 2017 votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de cession,
 - une commission hors taxe de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.
Au titre de 2017 votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission d'acquisition.

Paris La Défense, le 14 mai 2018

KPMG S.A.

Pascal Lagand

Associé



Assemblée générale ordinaire du 12 juin 2018

ORDRE DU JOUR

1. Lecture :
 - du rapport de la société de gestion ;
 - du rapport du Conseil de surveillance ;
 - des rapports du Commissaire aux comptes.
2. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.
3. Quitus à donner à la société de gestion.
4. Approbation des conventions réglementées.
5. Approbation de la valeur comptable.
6. Présentation de la valeur de réalisation.
7. Présentation de la valeur de reconstitution.
8. Affectation du résultat.
9. Autorisation donnée à la société de gestion de recourir à l'endettement.
10. Autorisation donnée à la société de gestion de céder des éléments du patrimoine ne correspondant plus à la politique d'investissement de la société.
11. Nomination de 12 membres du Conseil de surveillance
12. Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire.
13. Pouvoirs en vue des formalités légales.
14. Questions diverses.

LES RÉOLUTIONS

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 2017, 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 2017, 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.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

Quatrième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 61 707 869 €, soit 188,69 € pour une part.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 106 712 832 €, soit 326,31 € pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 127 575 369 €, soit 390,11 € pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 5 323 703,36 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 1 699 070,57 € et de l'impact du changement de méthode comptable des provisions pour travaux (passage d'une provision pour grosse réparation à une provision pour gros entretien) de 594 648,13 €, forme un résultat distribuable de 7 617 422,06 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de : 5 592 127,50 € ;
- au report à nouveau, une somme de 2 025 294,56 €.

Huitième résolution

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

Cette autorisation est consentie jusqu'à l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

Neuvième résolution

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

Cette faculté est consentie à la société de gestion jusqu'à l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

Dixième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance, décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, les 12 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix.

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

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non élu
M. Olivier ASTY			
M. Frédéric BODART			
BPJC (société civile immobilière)			
M. Jean-Marie COURTIAL			
M. Christian DESMAREST			
Mme Pascale DEVERAUX			
M. Stéphane GLAVINAZ			
Mme Elisabeth Le TRESSOLER			
M. Olivier PARIS			
M. Christian RADIX			
M. Jean Philippe RICHON			
M. Jean-Pierre ROQUAIS			
M. Pascal VÉTU			

Onzième résolution

L'Assemblée générale, connaissance prise de l'arrivée à échéance du mandat du commissaire au compte titulaire décide de nommer en remplacement le cabinet MAZARS, 61 RUE HENRI REGNAULT - EXALTIS - 92400 COURBEVOIE, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire.

Le cabinet MAZARS aura tous les pouvoirs que lui confère la loi pour agir dans le cadre de sa mission. Conformément aux dispositions légales et statutaires, le Commissaire aux comptes titulaire est nommé pour une période de six exercices sociaux venant à expiration lors de l'Assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

Douzième 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.

Crédits photos: AEW Ciloger.
Conception-réalisation: www.kazoar.fr
Mai 2018



ACTIPIERRE 2

Société Civile de Placement Immobilier

au capital de 49 936 717,50 euros
339 912 248 RCS PARIS

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

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



Société de gestion de portefeuille

Société Par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS
Tél. : 01 78 40 53 00
contact-associes@eu.aew.com
www.aewciloger.com

Signatory of:

