

# ACTI PIERRE 2

SCPI  
DE MURS DE MAGASINS



RAPPORT ANNUEL

# 2013



## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

### Société de Gestion CILOGER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 450 000 euros  
Siège social : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

#### Directoire

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

#### Conseil de Surveillance

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

#### Membres du Conseil :

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

### SCPI ACTIPIERRE 2

#### Conseil de Surveillance

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

#### Membres du Conseil

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

#### 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

## Sommaire

### RAPPORT DE GESTION

Éditorial page 1  
Les données essentielles page 4  
Le patrimoine immobilier page 5  
Les résultats et la distribution page 9  
Le marché des parts page 10

### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes page 12  
L'annexe aux comptes annuels page 15

### LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part des résultats financiers page 21

### ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

page 22

### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 23

### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport sur les comptes annuels page 25  
Le rapport spécial page 26

### LES RÉOLUTIONS

page 27

## ÉDITORIAL



Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ACTIPIERRE 2, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2013.

- Selon l'INSEE, la croissance du PIB en 2013 est de 0,3%, après une stagnation en 2012. Cette amélioration s'expliquerait par une demande intérieure finale qui s'accélère nettement en fin d'année. Parallèlement, toujours en fin d'année, les exportations rebondissent alors que les importations décèlent légèrement. Par conséquent, le commerce extérieur contribue à nouveau positivement à la croissance du PIB.

Grâce à une progression de 0,5% enregistrée au 4<sup>ème</sup> trimestre, la consommation des ménages français est repartie en légère hausse, avec + 0,4% en 2013, après avoir reculé de 0,4% en 2012.

Malgré le ralentissement des revenus d'activité, le pouvoir d'achat des ménages a progressé de 0,5% en 2013 alors qu'il avait reculé de 0,9% en 2012. En effet, malgré les hausses d'impôts, la faiblesse de l'inflation (0,7%) impacte favorablement le pouvoir d'achat.

Le marché de l'investissement en commerces, essentiellement animé par les investisseurs institutionnels nationaux, atteint 3,6 milliards d'euros en 2013 (23% du marché de l'immobilier d'entreprise). Si ce chiffre est stable par rapport à 2012, il est nettement supérieur à la moyenne de longue période (+15%).

Un tiers des investissements se sont concentrés sur les pieds d'immeubles à Paris intramuros. Les taux de rendement exigés pour ces actifs parisiens bien situés évoluent entre 4% et 5%.

1,5 milliard d'euros (41% des investissements) se sont concentrés en régions: la moitié sur des centres commerciaux, 20% sur des parcs d'activités commerciales. Les taux de rendement sur les centres commerciaux « prime » se sont compressés d'environ 25 points de base pour se situer dans une fourchette de 4,75% à 5,25%. Quant aux parcs d'activités commerciales, les taux de rendement pour les meilleurs produits sont stables entre 5,5% et 6%.

Élément favorable pour les commerçants, la hausse de l'indice ICC est stoppée avec une diminution sur un an de 2,2%. La hausse de l'ILC est quant à elle très contenue à + 0,28% sur un an. Cela permet aux commerçants de réduire leur taux d'effort dans un contexte où leurs trésoreries restent tendues.

La sélectivité des enseignes en termes d'emplacement et de flux ne se dément pas. En outre, la qualité intrinsèque du local commercial et les charges deviennent des éléments prépondérants dans le choix d'un site. Par conséquent, le marché est plus que jamais bipolaire, avec de nombreux sites secondaires délaissés. Les sites « 1 bis » continuent néanmoins de tirer leur épingle du jeu, car ils permettent d'obtenir à la fois une bonne qualité d'emplacement et des niveaux de loyers plus raisonnables.

Dans ce contexte, le marché rencontre une pénurie d'offres de qualité, ponctuellement atténuée par des cessions liées aux difficultés d'indépendants ou de grandes enseignes. Pour la plupart de ces dernières néanmoins, l'heure n'est pas au développement mais à la préservation de la rentabilité et à la rationalisation du parc de boutiques.

La fin de l'année 2013 a été particulièrement favorable aux zones commerciales de périphérie, qui ont enregistré les plus fortes hausses d'activité au dernier trimestre (+ 2,4% pour les moyennes surfaces et les boutiques en galerie marchande), devant les boutiques de centres commerciaux de cœur de ville (+ 1,4%).

Les loyers des commerces de périphérie sont stables. Si les loyers aux meilleurs emplacements peuvent atteindre 220 €/m<sup>2</sup>, les sites secondaires souffrent néanmoins considérablement.

Les ouvertures de nouveaux parcs d'activités commerciales ont été nombreuses en 2013, et à la fin de l'année, 2,73 millions de m<sup>2</sup> de projets de commerce en périphérie sont recensés. Cette grande quantité de projets n'est pas sans faire peser un risque de suroffre commerciale.

La bipolarité se retrouve nettement pour ce qui concerne les centres commerciaux, avec une dichotomie forte entre les meilleurs d'entre eux qui drainent le plus de visiteurs (et où les loyers au m<sup>2</sup> continuent à augmenter, parfois jusqu'à 2 000 €/m<sup>2</sup>), et les centres secondaires, où les bailleurs doivent consentir des efforts commerciaux considérables pour éviter l'augmentation de la vacance. La fin 2013 a été marquée par de nombreuses ouvertures de centres commerciaux, et les projets continuent de totaliser 1,7 millions de m<sup>2</sup>, dont 59% ont déjà obtenu leurs autorisations commerciales.





## ÉDITORIAL

• L'année 2013 a été marquée par le niveau élevé du montant de capitaux investis en SCPI, aussi bien sur le marché primaire que sur le secondaire. Avec un montant national de 3,03 milliards d'euros (+ 4,8% par rapport à 2012), la collecte brute des SCPI est proche de son record historique (3,18 milliards d'euros en 2011).

Les SCPI d'immobilier d'entreprise, qui offrent un niveau de distribution moyen de 5,13%, supérieur de 250 points de base à l'OAT 10 ans et remarquable dans le contexte économique, enregistrent un montant de collecte nette stable de 2,3 milliards d'euros (- 0,2% rapport à 2012). Quant aux SCPI de logements éligibles aux dispositifs fiscaux, elles connaissent une légère progression de leur collecte nette à 182 millions d'euros (+ 1,3%) grâce aux SCPI Déficit foncier et au démarrage des SCPI Duflot.

Le marché secondaire a quant à lui connu une activité soutenue à 522,6 millions d'euros (+ 36% par rapport à 2012 pour les SCPI immobilier d'entreprise), et reflète toujours une bonne liquidité.

Impulsée par la collecte, la capitalisation du secteur s'affiche une hausse de 9,1% par rapport au début de l'année, et s'établit à 29,96 milliards d'euros.

• Eu égard à l'environnement incertain, ACTIPIERRE 2 a une fois de plus démontré sa capacité de résistance en 2013, avec des performances remarquables en termes de valorisation du patrimoine, d'occupation, de résultat et de distribution de revenus.

- La valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé de 1%, sans aucun arbitrage ni investissement. La valorisation globale hors droits du patrimoine est désormais supérieure de 51% à son prix de revient.

• En dépit d'une conjoncture toujours morose, le taux d'occupation financier moyen a conforté son niveau très élevé, atteignant 99,35%, en progression d'une année à l'autre (98,82% en 2012).

• Sur le marché secondaire organisé, le prix d'exécution s'est valorisé de 3% entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2013. En termes de prix moyen annuel, le prix d'exécution enregistre une diminution de 9%. Toutefois, sur le long terme, ce prix moyen est en augmentation substantielle: 14% sur 5 ans et 52% sur 10 ans.

• Le résultat de l'année est en forte progression de 9,5%, et représente 18,19 euros par part.

• Le revenu brut annuel distribué est resté inchangé à 17,76 euros par part. Par ailleurs, le niveau des réserves, conforté à 3,6 mois de distribution, permet de continuer à envisager sereinement les prochains trimestres, et ce en cas de persistance d'un environnement économique difficile qui s'avère probable.

• Le taux de distribution pour 2013 (distribution 2013/prix acheteur moyen 2013) s'élève à 5,60%, taux nettement supérieur aux autres placements avec un profil de risque similaire.



## ÉDITORIAL



- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ACTIPIERRE 2, calculés par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, s'établissent à 9,75% sur cinq ans, 11,12% sur dix ans, et 12,78% sur quinze ans, supérieurs ou égaux aux taux nationaux calculés sur ces périodes pour les SCPI commerces (respectivement 8,24%, 11,13% et 12,16%).
- C'est en novembre 2007 que l'AMF a délivré les premiers agréments à des Organismes de Placement Collectif Immobilier. L'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2009 a approuvé une résolution présentée par des associés et agréée par la société de gestion visant au maintien d'ACTIPIERRE 2 en la forme de SCPI sans limitation de durée.
- La Directive européenne appelée « AIFM » (Alternative Investment Fund Managers) qui porte sur les gestionnaires de fonds, et notamment sur les gestionnaires de SCPI, est entrée en application en juillet 2013. Les sociétés de gestion ont un délai maximum d'un an pour s'y conformer. Les exigences introduites portent principalement sur les sociétés de gestion des fonds, mais aussi sur les fonds eux-mêmes. CILOGER a engagé un chantier de mise en conformité avec cette directive, et sollicitera l'agrément correspondant auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) durant le second trimestre 2014. Une disposition va impacter directement les SCPI, en mettant en place un nouvel acteur, le dépositaire, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de

contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion. Cet organe de contrôle a été sélectionné par CILOGER durant le quatrième trimestre 2013, dans le cadre d'une procédure de consultation et d'un examen attentif de l'incidence sur les coûts de gestion de votre SCPI.

En marge de la Directive AIFM, plusieurs aménagements des règles de gestion des SCPI ont été introduits. Parmi ces mesures citons notamment, la possibilité pour les SCPI d'acquiescer des parts de SCI et non plus seulement des immeubles en direct, l'abaissement du délai de détention minimal des actifs de 6 ans à 5 ans, la possibilité d'arbitrer certains immeubles sans délai de détention minimal (dans la limite annuelle de 2% du patrimoine), la création d'une durée de validité d'un an pour les ordres de vente du marché secondaire...

Certaines de ces mesures nécessitant une modification des statuts, l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2013 est une assemblée mixte. Il vous appartient en effet, réunis en assemblée générale extraordinaire, de vous prononcer sur la modification des statuts de votre société pour les mettre en conformité avec la nouvelle réglementation en vigueur.

Isabelle ROSSIGNOL  
Président du Directoire de CILOGER



# LES DONNÉES ESSENTIELLES

## AU 31 DÉCEMBRE 2013

### ■ Chiffres clés

- Année de création :	1987
- Capital fermé depuis :	2010
- Terme statutaire :	2037
- Nombre d'associés :	3 384
- Nombre de parts :	327 025

- Capital social :	49 936 718 €
- Capitaux propres :	60 413 591 €
- Capitaux collectés :	72 708 048 €

- Dernier prix d'exécution (net vendeur) :	298,96 €
- Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais :	107 918 250 €
- Parts en attente de vente :	0,04% des parts
- Marché secondaire organisé réalisé sur l'année :	5 882 parts pour 1 864 154 €

### ■ Patrimoine

- Nombre d'immeubles :	87
- Nombre de baux :	122
- Surface :	23 778 m <sup>2</sup>
- Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation financier :	99,35%

### ■ Compte de résultat

- Produits de l'activité immobilière en 2013 :	8 876 438 €
dont loyers :	7 550 478 €
- Résultat de l'exercice :	5 948 693 €
	soit 18,19 € par part
- Revenu distribué :	5 807 964 €
	soit 17,76 € par part

### ■ Indicateurs de performance

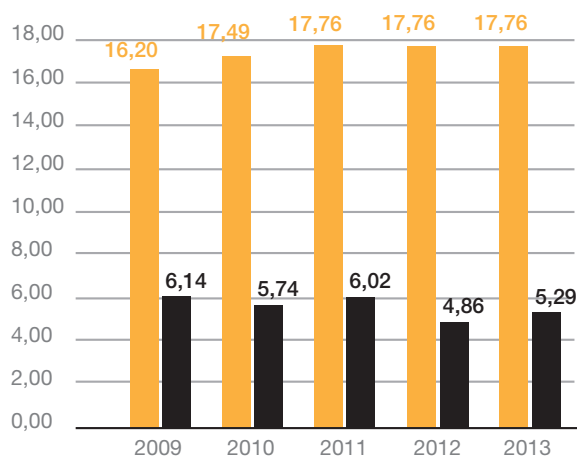
- Taux de distribution/ valeur de marché 2013 :	5,60%
- Variation du prix acquéreur moyen 2013 :	- 8,85%
- Taux de rentabilité interne 10 ans (2003-2013) :	11,12%
- Taux de rentabilité interne 15 ans (1998-2013) :	12,78%

### ■ Valeurs significatives

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	60 413 591	184,74
Valeur vénale / expertise	98 647 000	301,65
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>95 116 116</b>	<b>290,85</b>
Valeur de reconstitution	112 491 240	343,98

### ■ Revenu distribué et Report à nouveau (par part)

En euros depuis 5 ans



■ Distribution ■ Report à nouveau

# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

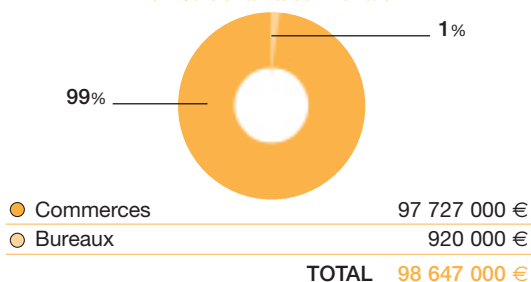


Au 31 décembre 2013, ACTIPIERRE 2 détient 87 immeubles, totalisant 23 778 m<sup>2</sup>, localisés en valeur vénale à 98% en Ile-de-France.

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

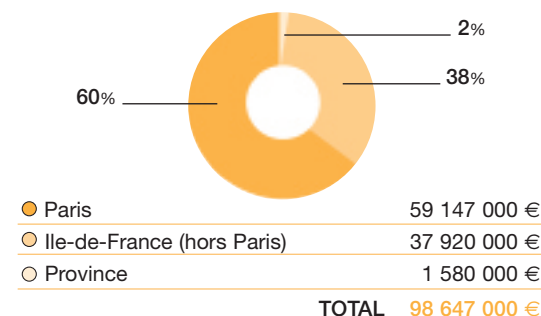
## RÉPARTITION ÉCONOMIQUE DU PATRIMOINE

en % de la valeur vénale



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE

en % de la valeur vénale



## Évolution du patrimoine

### Arbitrages

Aucun arbitrage n'a été effectué en 2013. Néanmoins, la société de gestion a souhaité, en accord avec le Conseil de surveillance, étudier ponctuellement des arbitrages éventuels d'actifs arrivés à maturité ou non stratégiques, et présenter au minimum une fois par an un état des actifs susceptibles d'être présentés à l'arbitrage.

### Investissements

En début d'année 2013, ACTIPIERRE 2 était en situation de surinvestissement pour un montant de 6 562 325 euros.

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

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

## L'emploi des fonds

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

L'assemblée générale ordinaire du 12 juin 2013 a autorisé la société de gestion à utiliser des facilités de caisse dans la limite de 7 000 000 d'euros, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI.

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

Dans un souci d'optimisation financière pour les associés, le surinvestissement a été financé par la mobilisation de la trésorerie courante habituellement placée en certificats de dépôts, et le recours à la facilité de caisse a été opéré de manière complémentaire, générant des intérêts financiers d'un montant de 6 068 euros sur l'exercice.

En euros

	Total au 31/12/2012	Durant l'année 2013	Total au 31/12/2013
<b>Fonds collectés</b>	<b>72 708 048</b>		<b>72 708 048</b>
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	- 139 299		- 139 299
+ Divers	-		-
- Commissions de souscription	- 7 270 805		- 7 270 805
- Achat d'immeubles	- 66 316 231		- 66 316 231
+ Vente d'immeubles	1 070 866		1 070 866
- Frais d'acquisition	- 6 602 924		- 6 602 924
- Divers <sup>(1)</sup>	- 11 980		- 11 980
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>- 6 562 325</b>		<b>- 6 562 325</b>



## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### 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 8 juin 2011, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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

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

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

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

Coût historique des terrains et des constructions locatives	65 245 365		
Valeur comptable nette	65 245 365		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	98 647 000		
En euros			
	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	65 245 365	-	-
- Provisions pour grosses réparations	- 1 300 890	-	-
- Autres éléments d'actifs	- 3 530 884	- 3 530 884	- 3 530 884
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		98 647 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			104 773 000
- Commission de souscription théorique			11 249 124
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>60 413 591</b>	<b>95 116 116</b>	<b>112 491 240</b>
<b>NOMBRE DE PARTS</b>	<b>327 025</b>	<b>327 025</b>	<b>327 025</b>
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>184,74</b>	<b>290,85</b>	<b>343,98</b>



# LE PATRIMOINE IMMOBILIER



## Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2013

	Prix de revient au 31/12/2013 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2013 en euros	Variation Expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2013 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2012 en euros	Variation hors droits 2013/2012 en %
Commerces	64 809 723	97 727 000	50,79	103 796 000	96 807 000	0,95
Bureaux	435 642	920 000	111,18	977 000	920 000	0,00
<b>TOTAUX</b>	<b>65 245 365</b>	<b>98 647 000</b>	<b>51,19</b>	<b>104 773 000</b>	<b>97 727 000</b>	<b>0,94</b>

ACTIPIERRE 2 a une fois de plus démontré sa capacité de résistance, eu égard à l'environnement incertain marqué notamment par une consommation des ménages erratique et une trésorerie des commerçants qui reste tendue.

L'évaluation du patrimoine enregistre ainsi une progression de 0,94% à périmètre constant.

Au 31 décembre 2013, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 51% et 61% à leur prix de revient.

## La gestion immobilière

Dans un climat économique incertain, notamment marqué par une stagnation de la consommation des ménages et des tensions sur la trésorerie des commerçants, le taux d'encaissement des loyers s'établit en moyenne à 96,02% sur l'exercice. Parallèlement, le taux d'occupation financier moyen passe de 98,82% en 2012 à 99,35%, et reflète l'accent mis sur l'accompagnement des commerçants en place et la recherche de nouveaux locataires à l'activité pérenne.

Les loyers quittancés se sont élevés à 7 550 478 euros contre 7 569 155 euros l'exercice précédent (- 0,2%), à périmètre de patrimoine inchangé.

### Taux d'occupation financier

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

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE 2 a conforté son niveau très élevé, atteignant 99,59% au quatrième trimestre 2013, en progression d'une année à l'autre (98,71% au 31 décembre 2012).

Le taux d'occupation financier moyen 2013 ressort à 99,35%, également en augmentation par rapport à celui de l'année précédente (98,82%).

Parallèlement, le taux moyen d'encaissement des loyers (loyers et charges encaissés/loyers et charges facturés), qui était de 94,34% en 2012, augmente à 96,02%.

### Locations et libérations

Sur l'exercice, un seul local a été libéré, dans le cadre d'un contentieux (expulsion).

Une relocation portant sur un local commercial libéré en 2012 a été effectuée.

Par ailleurs, deux relocations intervenant dans le cadre de résiliations amiables anticipées ont été signées.

Au total, ces relocations ont porté sur 280 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 89 784 euros, en diminution de 12% par rapport aux loyers précédents et correspondant à 92% des loyers d'expertises.

Au 31 décembre 2013, les locaux vacants concernent uniquement une boutique parisienne du boulevard Richard Lenoir (11<sup>ème</sup>) et une boutique à Maisons-Alfort (94).

Le montant des loyers d'expertises annuels sur les locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente 152 m<sup>2</sup>, est de 45 500 euros.



## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### La gestion immobilière

#### Renouvellement de baux

Au total, durant l'année 2013, cinq baux ont été renégociés et renouvelés. Ces renouvellements ont porté sur 348 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 216 000 euros, en diminution de 27% par rapport aux loyers avant renouvellements, mais représentant 110% des loyers d'expertise.

L'essentiel de la baisse constatée par rapport aux loyers sortants provient de dossiers ayant fait l'objet d'une action judiciaire en fixation du loyer. C'est le cas notamment du local parisien de la rue Mouffetard qui a été fixé avec une diminution de 59%.

#### Cessions de baux

Trois cessions de droit au bail ont été régularisées durant l'exercice.

Parallèlement, quatre cessions de fonds de commerce se sont réalisées.

Sur ces cessions, quatre se sont traduites par la signature d'un nouveau bail, dont une seule par une baisse de loyer.

Dans le cadre de ces cessions, ACTIPIERRE 2 a perçu 64 750 euros HT d'indemnités diverses.

#### Litiges

Au 31 décembre 2013, en dehors des liquidations et des procédures engagées à l'encontre des locataires en raison d'impayés locatifs, un litige significatif est à souligner :

- le commerce sis au 35 avenue de Clichy 75017 PARIS, pour lequel un arrêté de péril a été pris par la Préfecture.

Les travaux à réaliser énoncés par l'expertise diligentée dans le cadre de l'arrêté de péril concernent la réfection du réseau de tout à l'égout, le ravalement et le confortement du bâtiment. Le commerce appartenant à ACTIPIERRE 2 est cependant toujours ouvert, les problèmes touchant essentiellement la partie habitation appartenant à l'autre copropriétaire de l'immeuble. L'arrêté de péril ne sera levé par la Préfecture qu'une fois le ravalement de l'immeuble achevé. Ce dernier est en cours mais l'autre propriétaire de l'immeuble connaît des difficultés financières.

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

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

# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION



Un revenu brut de 17,76 euros, a été mis en distribution au titre de l'exercice 2013, inchangé par rapport à l'exercice précédent, à rapprocher d'un résultat par part de 18,19 euros. Parallèlement, la politique prudente de conservation de réserves (report à nouveau), permettant d'appréhender favorablement les distributions futures, a été poursuivie : le report à nouveau s'élève à 5,29 euros par part et représente 3,6 mois de distribution.

Le résultat de l'année s'élève à 5 948 693 euros, soit 18,19 euros par part, en forte progression de 9,5% par rapport à l'exercice précédent, les produits de l'activité immobilière augmentant de 2,1%.

Le revenu brut trimestriel par part a été maintenu à 4,44 euros, soit une distribution annuelle de 17,76 euros identique à celle de l'exercice précédent.

Le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2013, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 5,29 euros par part sur la base du nombre de parts au 31 décembre 2013, ce qui représente une réserve équivalente à 3,6 mois de distribution.

Le prix d'achat moyen de l'exercice, à 316,93 euros, régresse de 8,8% par rapport à l'exercice précédent, à comparer à une variation nationale sur la même période de + 1,31% pour les SCPI investies majoritairement en commerces.

Cependant, sur cinq ans, soit depuis 2009, année affectée par l'attentisme des épargnants suite à la crise des « subprime », l'analyse du prix moyen d'ACTIPIERRE 2 fait ressortir une évolution positive de 14,4% (+ 51,9% sur une période de 10 ans).

Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) se détermine pour une année n par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année n.

Le taux de distribution 2013 d'ACTIPIERRE 2 augmente significativement à 5,60% (5,11% en 2012), conséquence de la consolidation du prix acheteur moyen de la part sur l'exercice.

Il est nettement supérieur au taux moyen qui ressort des statistiques nationales des SCPI de commerces (5,10%).

A la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2013/prix acquéreur au 31/12/2013) s'établit à 5,38%.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ACTIPIERRE 2, calculés par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, s'établissent à 9,75% sur cinq ans, 11,12% sur dix ans, et 12,78% sur quinze ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2013.

Le TRI à 15 ans est nettement supérieur à ceux des principales classes d'actifs : foncières cotées (12,5%) SCPI (11,1%), l'or (8,1%), actions françaises (4,9%), Sicav obligataires (3,7%), Livret A (2,5%) ou Sicav monétaires (2,2%).

Sur 10 ans, seules les foncières cotées (14,2%) offrent une performance supérieure. Sur 5 ans, ACTIPIERRE 2 n'est dépassée que par les foncières cotées (18,9%) et les actions françaises (11,9%).

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

## L'évolution du prix de la part

En euros

	Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements (1)	Prix acquéreur moyen de l'année (2)	Taux de distribution sur valeur de marché en % (3)	Report à nouveau cumulé par part
2009	253,88	16,20	277,12	5,85%	6,14
2010	313,00	17,49	354,12	4,94%	5,74
2011	399,58	17,76	364,03	4,88%	6,02
2012	370,00	17,76	347,68	5,11%	4,86
<b>2013</b>	<b>320,00</b>	<b>17,76</b>	<b>316,93</b>	<b>5,60%</b>	<b>5,29</b>

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

(2) Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et secondaire organisés pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

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



## LE MARCHÉ DES PARTS

### L'activité du marché secondaire

**Le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé a progressé de 3% entre le début et la fin de l'exercice 2013. Il enregistre toutefois, en termes de prix moyen annuel, une contraction de 8,8%.**

Sur l'ensemble de l'année, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 2 a été marqué par une baisse sensible des volumes et montants échangés : 5 882 parts représentant 1 864 154 euros contre 2 635 parts représentant 916 145 euros en 2012, soit des augmentations substantielles respectives de 123% et 103%.

L'augmentation du nombre de parts échangées est à mettre en relation :

- avec le rebond du nombre de parts à l'achat : 11 209 sur les douze confrontations de 2013 contre 3 859 en 2012, soit + 190% ;
- avec la forte hausse du nombre de parts mises en vente : 20 232 en 2013 contre 12 292 en 2012, soit + 65%.

Le rapport ventes/achats qui était de 4 au premier semestre (4 parts à la vente pour 1 à l'achat) s'est nettement amélioré au second semestre à 0,7.

Si le prix d'exécution a connu un premier semestre de consolidation de 5%, les niveaux de prix élevés proposés par les acheteurs au second semestre lui ont permis de se reprendre.

Il s'établit ainsi en fin de période à 298,96 euros (330,00 euros prix acquéreur), soit une augmentation de 3,1% par rapport à son niveau de décembre 2012.

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 surcote de 2,8% par rapport à la valeur de réalisation 2013 (290,85 euros par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 4% par rapport à la valeur de reconstitution 2012 (343,98 euros par part).

Indicateur significatif de la confiance des associés d'ACTIPIERRE 2, le nombre de parts en vente en fin d'exercice est très faible, à 0,04% des parts en circulation.

Au 31 décembre 2013, 142 parts sont présentes sur le carnet d'ordres en attente de vente, dont 70 depuis plus d'un an.

Reflet de l'activité plus importante du marché secondaire, le taux de rotation de parts s'établit à 1,8% (1,86% en intégrant les cessions de gré à gré). Ce taux de rotation est à comparer à 1,4% 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, 210 parts ont été échangées (2 transactions) pour un montant total hors droits de 60 359 euros, soit 287,42 euros par part.

# LE MARCHÉ DES PARTS



## L'évolution des conditions de cessions

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens (1)	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2009	3 993	1,33%	56	39 433
2010	2 841	0,95%	161	40 670
2011	5 181	1,73%	676	58 281
2012	3 278	1,00%	2 177	43 566
<b>2013</b>	<b>6 092</b>	<b>1,86%</b>	<b>142</b>	<b>82 825</b>

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

## Le détail des augmentations de capital

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2009	Société fermée	300 000	45 810 000,00	64 870 798
Au 31/12/2010	Société fermée	327 025	49 936 717,50	72 708 048
Au 31/12/2011	Société fermée	327 025	49 936 717,50	72 708 048
Au 31/12/2012	Société fermée	327 025	49 936 717,50	72 708 048
<b>Au 31/12/2013</b>	<b>Société fermée</b>	<b>327 025</b>	<b>49 936 717,50</b>	<b>72 708 048</b>

La 15<sup>ème</sup> augmentation de capital ouverte le 23 février 2010 a été clôturée le 3 mars 2010.

27 025 parts ont été souscrites, représentant un capital social de 4 126 718 euros en valeur nominale et un montant de capitaux collectés de 7 837 250 euros.

## L'évolution du capital

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

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 (1)
2009	45 810 000	-	300 000	3 245	-	313,00
2010	49 936 718	7 837 250	327 025	3 291	783 725	399,58
2011	49 936 718	-	327 025	3 326	-	370,00
2012	49 936 718	-	327 025	3 347	-	320,00
<b>2013</b>	<b>49 936 718</b>	<b>-</b>	<b>327 025</b>	<b>3 384</b>	<b>-</b>	<b>320,00</b>

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



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## Les comptes

### Etat du patrimoine au 31 décembre 2013

En euros

	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	65 245 365	98 647 000	65 245 365	97 727 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 300 890	-	- 1 397 009	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL I</b>	<b>63 944 475</b>	<b>98 647 000</b>	<b>63 848 356</b>	<b>97 727 000</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	32 231	32 231	33 590	33 590
<b>Créances</b>				
Locataires et créances rattachées	1 972 492	1 972 492	1 848 919	1 848 919
Autres créances	5 804 506	5 804 506	6 327 239	6 327 239
Provisions pour dépréciation des créances	- 964 313	- 964 313	- 820 550	- 820 550
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Titres de créances négociables	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	120 864	120 864	138 878	138 878
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
Provisions générales pour risques et charges	- 791 135	- 791 135	- 539 967	- 539 967
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 2 308 494	- 2 308 494	- 2 705 599	- 2 705 599
Dettes d'exploitation	- 7 397 034	- 7 397 034	- 7 858 004	- 7 858 004
Dettes diverses	-	-	-	-
<b>TOTAL II</b>	<b>- 3 530 884</b>	<b>- 3 530 884</b>	<b>- 3 575 493</b>	<b>- 3 575 493</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL III</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>60 413 591</b>		<b>60 272 863</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>		<b>95 116 116</b>		<b>94 151 507</b>

# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE



## La variation des capitaux propres au 31 décembre 2013

En euros

	Situation d'ouverture au 01/01/2013	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2013
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	49 936 718	-	-	49 936 718
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission	22 771 330	-	-	22 771 330
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	- 13 885 709	-	-	- 13 885 709
Primes de fusion	-	-	-	-
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
<b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>	- 139 299	-	-	- 139 299
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	1 967 553	- 377 730	-	1 589 822
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	-	-	5 948 693	5 948 693
693Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 5 807 964	- 5 807 964
Résultat de l'exercice précédent	5 430 234	- 5 430 234	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 5 807 964	5 807 964	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>60 272 863</b>	<b>-</b>	<b>140 729</b>	<b>60 413 591</b>

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



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## Les comptes

### Compte de résultat au 31 décembre 2013

#### Produits

En euros

	31/12/2013		31/12/2012	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		<b>9 117 242</b>		<b>8 824 608</b>
Produits de l'activité immobilière	8 876 438		8 694 064	
- Loyers	7 550 478		7 569 155	
- Charges facturées	1 325 961		1 124 909	
Produits des activités annexes	240 804		130 544	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>727 490</b>		<b>380 658</b>
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	385 867		167 921	
- Provisions pour grosses réparations	247 129		174 791	
- Provisions pour risques et charges	94 296		37 942	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	197		4	
<b>Produits financiers</b>		<b>16</b>		<b>518</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>21 525</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>9 866 273</b>		<b>9 205 784</b>
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>9 866 273</b>		<b>9 205 784</b>

#### Charges

En euros

	31/12/2013		31/12/2012	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
<b>Charges immobilières</b>		<b>1 836 213</b>		<b>1 623 982</b>
- Charges ayant leur contrepartie en produits	1 325 961		1 124 909	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	5 640		49 613	
- Grosses réparations	247 129		174 791	
- Autres charges immobilières non récupérables	257 484		274 669	
<b>Charges d'exploitation</b>		<b>2 075 298</b>		<b>2 139 358</b>
- Rémunération de la société de gestion	684 563		684 239	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	85 672		72 146	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	529 630		390 525	
- Provisions pour grosses réparations	151 010		543 800	
- Provisions pour risques et charges	345 464		316 463	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	-		-	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	278 959		132 185	
<b>Charges financières</b>		<b>6 068</b>		<b>12 210</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>3 917 580</b>		<b>3 775 551</b>
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		5 948 693		5 430 234
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>9 866 273</b>		<b>9 205 784</b>



# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



## Règles et méthodes comptables

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

### Faits significatifs de l'exercice

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 12 juin 2013, la ligne de crédit a été renouvelée pour un montant de 7 000 000 d'euros, et ce jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013.

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

### Informations sur les règles générales d'évaluation

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué. Toutefois, nous attirons votre attention sur un changement d'estimation et des modalités d'application quant à la détermination de la provision pour grosses réparations.

Jusqu'au bilan arrêté au 31 décembre 2012, la provision pour grosses réparations était dotée chaque exercice sur la base du plan pluriannuel de travaux (base décennale), qui recense immeuble par immeuble les principales dépenses prévues. Les dépenses effectivement engagées se traduisaient par une reprise de provision à la condition que le stock résiduel de provision permette de couvrir les trois prochaines années de dépenses prévisionnelles de grosses réparations.

A compter de l'exercice 2013, la provision pour grosses réparations est dotée à hauteur de 2% des loyers quittancés hors taxe. Le montant de la provision pour grosses réparations est soumis à un plafond fixé à 2% de la valeur estimée du patrimoine (HD), et un plancher qui permet de couvrir les 2 prochaines années de dépenses prévisionnelles de grosses réparations sur la base du plan pluriannuel de travaux.

Ces taux font l'objet d'une révision triennale par la société de gestion. La première révision interviendra pour les comptes clos au 31 décembre 2016.

Les dépenses engagées au cours de l'exercice ont fait l'objet d'une reprise de provisions.

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

En application des dispositions du règlement CRC n° 2004-06, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières

réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, la commission d'arbitrage versée à l'occasion de la cession d'un immeuble est directement imputée sur la plus ou moins-value de cession immobilière comptabilisée. La commission de réemploi des fonds versée à l'occasion du réinvestissement est directement imputée sur la prime d'émission.

### 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 aux termes du Chapitre III – FRAIS de la Note d'information.

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

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

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

FP = frais de procédure TTC (avocat-huissier)

DG = 50% du dépôt de garantie



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

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

**Provision pour risques et charges** : les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour ACTIPIERRE 2 par une sortie de ressources.

Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociation de bail, ou d'assignation au tribunal.

**Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs** : conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

**Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance** : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 5 410 euros sur l'exercice.

**Engagements Hors Bilan** : les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 1 817 588 euros.

La facilité de caisse d'un montant de 7 000 000 d'euros a été renouvelée en date du 12 juin 2013 jusqu'à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes 2013. Cette facilité de caisse a été utilisée sur l'exercice générant des intérêts financiers pour un montant de 6 068 euros.

### Variation de l'actif immobilisé

En euros	Cumul brut au 31/12/2012	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2013
- Terrains et constructions	65 000 656	-	-	-	65 000 656
- Agencements et installations	244 709	-	-	-	244 709
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
<b>TOTAL actif immobilisé</b>	<b>65 245 365</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>65 245 365</b>

### Récapitulatif des placements immobiliers

En euros	31/12/2013		31/12/2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
- Bureaux	435 642	920 000	435 642	920 000
- Commerces	64 809 723	97 727 000	64 809 723	96 807 000
<b>TOTAL</b>	<b>65 245 365</b>	<b>98 647 000</b>	<b>65 245 365</b>	<b>97 727 000</b>
<b>Immobilisations en cours</b>				
- Bureaux	-	-	-	-
- Commerces	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>65 245 365</b>	<b>98 647 000</b>	<b>65 245 365</b>	<b>97 727 000</b>

## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



## Liste des immobilisations au 31 décembre 2013

Adresses	Zone géographique (1)	m <sup>2</sup> pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2013	Prix de revient 2012
Paris 75001 - 16, rue du Roule	P	128	1989	9,08	454 298	16 605	470 903	470 903
Paris 75001 - 14, rue des Halles	P	40	1989	9,58	289 653		289 653	289 653
Paris 75001 - 77, rue Rambuteau	P	130	1990	9,01	1 158 613	53 901	1 212 514	1 212 514
Paris 75001 7, rue de la Cossonnerie	P	58	1990	10,37	458 778		458 778	458 778
Paris 75002 - 135, rue Montmartre	P	55	1990	12,00	335 388		335 388	335 388
Paris 75003 - 7, rue de Bretagne	P	85	1988	9,27	150 504		150 504	150 504
Paris 75004 18, quai des Célestins	P	238	1987	9,55	357 348		357 348	357 348
Paris 75004 - 107, rue Saint-Antoine	P	67	1991	9,13	424 571		424 571	424 571
Paris 75004 8, rue des Lions Saint-Paul	P	28	2007	5,80	325 520		325 520	325 520
Paris 75005 - 134, rue Mouffetard	P	40	1989	9,32	364 353		364 353	364 353
Paris 75005 - 3, rue du Pot-de-Fer	P	80	1989	9,22	249 254		249 254	249 254
Paris 75005 - 17, rue du Petit Pont	P	40	1990	10,48	327 765		327 765	327 765
Paris 75005 - 1, rue de la Bûcherie	P	80	1990	9,00	662 970		662 970	662 970
Paris 75005 - 16/20, rue Mouffetard	P	246	1996	9,28	357 798		357 798	357 798
Paris 75006 - 18, rue de Buci	P	120	1989	9,23	987 870		987 870	987 870
Paris 75007 147, rue Saint-Dominique	P	44	1989	9,00	343 100		343 100	343 100
Paris 75008 - 58, rue des Mathurins	P	40	1991	9,07	262 629		262 629	262 629
Paris 75008 - 56, rue de Babylone	P	32	1992	11,64	234 771		234 771	234 771
Paris 75008 66, avenue des Champs-Élysées	P	60	1993	11,12	320 143		320 143	320 143
Paris 75008 6, place de la Madeleine	P	229	2009	6,62	2 220 000		2 220 000	2 220 000
Paris 75009 - 82, rue Rochechouart	P	42	1990	10,00	167 694		167 694	167 694
Paris 75009 - 13, rue Saint-Lazare	P	72	1991	9,00	341 217		341 217	341 217
Paris 75010 - 19, rue Cail	P	152	1987	10,89	185 471		185 471	185 471
Paris 75010 - 231 bis, rue Lafayette	P	168	1989	9,43	366 360		366 360	366 360
Paris 75010 66, rue du Faubourg Saint-Denis	P	90	1989	9,73	399 416		399 416	399 416
Paris 75010 3, rue des Petites Ecuries	P	125	1991	10,74	355 206		355 206	355 206
Paris 75010 28, boulevard Saint-Denis	P	78	1991	9,29	525 949		525 949	525 949
Paris 75010 218, rue du Faubourg Saint-Martin	P	95	1991	9,25	358 255		358 255	358 255
Paris 75011 181, rue du Faubourg Saint-Antoine	P	63	1988	9,34	208 475		208 475	208 475
Paris 75011 - 21, rue de la Roquette	P	60	1989	9,00	213 429		213 429	213 429
Paris 75011 - 112, rue de la Roquette	P	87	1990	9,79	318 618		318 618	318 618
Paris 75011 109, boulevard Richard Lenoir	P	49	2007	7,10	390 000		390 000	390 000
Paris 75012 268, rue de Charenton	P	123	1990	9,01	337 873		337 873	337 873



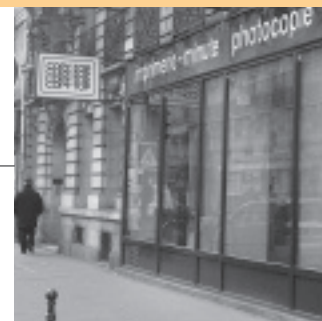
## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## Liste des immobilisations au 31 décembre 2013

Adresses	Zone géographique (1)	m <sup>2</sup> pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2013	Prix de revient 2012
<b>Paris 75012</b> 246, rue de Charenton	P	60	1990	9,34	244 681		244 681	244 681
<b>Paris 75013</b> 125, boulevard Vincent Auriol	P	1 185	2010	5,50	5 832 000		5 832 000	5 832 000
<b>Paris 75014</b> 44, rue Raymond Losserand	P	72	1989	9,00	150 925		150 925	150 925
<b>Paris 75014</b> 12, avenue Jean Moulin	P	74	1990	9,64	304 898		304 898	304 898
<b>Paris 75014 - 34, rue Delambre</b>	P	95	1990	9,18	531 522	76 225	607 747	607 747
<b>Paris 75014 - 15, rue Daguerre</b>	P	28	1991	11,22	245 443		245 443	245 443
<b>Paris 75015 - 228, rue de Vaugirard</b>	P	92	1988	9,25	216 792		216 792	216 792
<b>Paris 75015 - 86, rue de Cambronne</b>	P	100	1989	9,60	457 347		457 347	457 347
<b>Paris 75016 - 75, rue de Passy</b>	P	56	2009	6,53	2 246 000		2 246 000	2 246 000
<b>Paris 75016 - 77, rue de Passy</b>	P	213	1988	9,56	2 131 237		2 131 237	2 131 237
<b>Paris 75016 - 78, rue de la Pompe</b>	P	81	1989	9,25	537 654		537 654	537 654
<b>Paris 75016 - 64, rue de la Pompe</b>	P	58	1990	9,24	503 082		503 082	503 082
<b>Paris 75017 - 45, rue des Dames</b>	P	25	1987	9,07	96 043		96 043	96 043
<b>Paris 75017 - 3, avenue de Villiers</b>	P	88	1988	9,57	492 226		492 226	492 226
<b>Paris 75017 - 15, rue des Dames</b>	P	60	1989	9,43	198 608		198 608	198 608
<b>Paris 75017 - 62, rue de Levis</b>	P	53	1989	9,78	396 623		396 623	396 623
<b>Paris 75017 - 31, rue Legendre</b>	P	106	1991	9,74	399 382	10 443	409 825	409 825
<b>Paris 75017</b> 95, boulevard Gouvion Saint-Cyr	P	550	2008	5,80	4 017 980		4 017 980	4 017 980
<b>Paris 75017 - 71, avenue de Clichy</b>	P	120	1989	10,03	426 857		426 857	426 857
<b>Paris 75017 - 70, avenue de Clichy</b>	P	135	1991	9,24	709 515		709 515	709 515
<b>Paris 75018 - 15, rue Caulaincourt</b>	P	50	1987	10,58	80 937	15 016	95 953	95 953
<b>Paris 75018 - 24, rue du Poteau</b>	P	50	1989	10,01	304 898		304 898	304 898
<b>Paris 75018 - 5, rue Norvins</b>	P	60	1989	10,07	609 796		609 796	609 796
<b>Paris 75018 - 45, rue Marx Dormoy</b>	P	70	1990	10,50	208 501	13 995	222 496	222 496
<b>Paris 75018 - 50, avenue de Clichy</b>	P	73	1990	9,09	457 347	2 159	459 506	459 506
<b>Paris 75018 - 52, avenue de Clichy</b>	P	73	1990	9,09	452 774		452 774	452 774
<b>Paris 75018 - 35, avenue de Clichy</b>	P	92	1990	9,99	480 435		480 435	480 435
<b>Paris 75018</b> 40, boulevard d'Ornano	P	78	1990	9,00	213 429	15 245	228 674	228 674
<b>Paris 75018 - 96, rue Ordener</b>	P	48	1990	9,28	426 857		426 857	426 857
<b>Paris 75018 - 36, rue Lepic</b>	P	193	2007	5,21	1 450 000		1 450 000	1 450 000
<b>Paris 75019 - 46, rue d'Archereau</b>	P	235	1990	9,00	718 218		718 218	718 218
<b>Dammarie-les-Lys 77190</b> 775, avenue Jean Jaurès	RP	1 495	1990	9,73	1 677 625		1 677 625	1 677 625
<b>Fontainebleau 77300</b> 3, rue des Pins	RP	57	1990	10,61	134 078		134 078	134 078
<b>Versailles 78000</b> 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
<b>Evry 91000 - Centre commercial Agora - Place des terrasses de l'Agora</b>	RP	826	1990	10,04	640 286	244 709	884 994	884 994



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



## Liste des immobilisations au 31 décembre 2013

Adresses	Zone géographique (1)	m <sup>2</sup> pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2013	Prix de revient 2012
<b>Evry 91000</b> 5, boulevard de l'Europe	RP	564	1991	9,00	1 062 570	55 911	1 118 481	1 118 481
<b>Chilly-Mazarin 91380</b> Rue Guynemer	RP	496	2010	8,00	1 662 500		1 662 500	1 662 500
<b>Boulogne-Billancourt 92100</b> 128, boulevard Jean Jaurès	RP	80	1989	9,10	501 229		501 229	501 229
<b>Boulogne-Billancourt 92100</b> 133, boulevard Jean Jaurès	RP	121	1989	8,98	640 286		640 286	640 286
<b>Clichy 92110</b> 49, boulevard Jean Jaurès	RP	74	1989	9,34	289 653		289 653	289 653
<b>Montrouge 92120</b> 86/94, avenue Aristide Briand	RP	382	1987	9,69	554 851		554 851	554 851
<b>Issy-les-Moulineaux 92130</b> 54, avenue Victor Cresson	RP	70	1990	10,31	144 827		144 827	144 827
<b>Suresnes 92150</b> 3, rue du Mont-Valérien	RP	79	2008	6,36	590 000		590 000	590 000
<b>Neuilly-sur-Seine 92200</b> 7, rue Longchamp	RP	38	1987	9,35	160 873		160 873	160 873
<b>Neuilly-sur-Seine 92200</b> 48, avenue Charles de Gaulle	RP	73	1989	9,02	609 796		609 796	609 796
<b>La Garenne-Colombes 92250</b> 1, rue Voltaire	RP	243	1991	9,26	541 194		541 194	541 194
<b>Noisy-le-Grand 93160</b> 30, avenue Aristide Briand (Bât 4)	RP	97	1995	12,87	103 513		103 513	103 513
<b>Charenton-le-Pont 94200</b> 141/143, rue de Paris	RP	835	1993	12,28	1 358 549		1 358 549	1 358 549
<b>Maisons-Alfort 94700</b> 39/41, rue du 11 Novembre 1918 10, avenue du Professeur Cadiot	RP	3 017	1988	9,28	4 038 311		4 038 311	4 038 311
<b>Maisons-Alfort 94700</b> 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
<b>Villejuif 94800</b> 58/62, rue Jean Jaurès	RP	165	1990	10,01	335 388		335 388	335 388
<b>Cergy 95000</b> Centre commercial de la Gare 2, rue des Galeries	RP	339	1988	9,84	556 134		556 134	556 134
<b>Reims 51000</b> 267, rue de Neufchatel - Rue Adolphe Laberte	PR	1 027	1992	13,12	825 816		825 816	825 816
<b>TOTAL COMMERCES</b>		<b>23 634</b>			<b>63 695 292</b>	<b>1 114 432</b>	<b>64 809 723</b>	<b>64 809 723</b>
<b>Paris 75002 - 2, rue Chabanais</b>	P	144	1988	9,84	403 382	32 260	435 642	435 642
<b>TOTAL BUREAUX</b>		<b>144</b>			<b>403 382</b>	<b>32 260</b>	<b>435 642</b>	<b>435 642</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>23 778</b>			<b>64 098 674</b>	<b>1 146 692</b>	<b>65 245 365</b>	<b>65 245 365</b>

(1) P : Paris - RP : Région parisienne

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



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### Détail des créances

En euros	Exercice 31/12/2013	Exercice 31/12/2012
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>		
- Fonds de roulement sur charges	32 231	33 590
- Autres créances	-	-
<b>Créances de l'actif circulant</b>		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	1 972 492	1 848 919
- Créances fiscales	40 284	14 145
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics (1)	5 621 230	608 415
- Autres créances	142 992	5 704 680
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>7 809 229</b>	<b>8 209 748</b>

### Détail des dettes

En euros	Exercice 31/12/2013	Exercice 31/12/2012
<b>Dettes</b>		
- Dettes financières	2 308 494	2 705 599
- Dettes fournisseurs	1 050 481	899 331
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	3 436 398	4 140 254
- Dettes aux associés	1 769 804	1 639 112
- Dettes fiscales	1 140 350	1 179 308
- Autres dettes diverses	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>9 705 528</b>	<b>10 563 603</b>

(1) Présenté sur la ligne « autres créances » jusqu'en 2012, le compte Trésorerie ADB est présenté sur la ligne « Appels de fonds syndics » à compter de 2013.

### Variation des provisions

En euros	Cumul brut au 31/12/2012	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2013
- Dépréciation des créances	820 550	529 630	121 908	263 959	964 313
- Grosses réparations	1 397 009	151 010	-	247 129	1 300 890
- Autres risques et charges	539 967	345 464	-	94 296	791 135

### Ventilation charges immobilières non récupérables

En euros	2013	2012
- Impôts et taxes non récupérables	140 459	127 017
- Solde de charges de redditions (1)	39 177	83 378
- Charges sur locaux vacants	6 102	8 222
- Charges non récupérables	71 746	56 053
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>257 484</b>	<b>274 669</b>

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 98 050 euros pour l'année 2013.

### Ventilation charges immobilières récupérables

En euros	2013	2012
- Impôts et taxes diverses	253 733	273 618
- Charges immobilières refacturables	748 193	709 272
- Autres charges refacturables	324 035	142 019
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>1 325 961</b>	<b>1 124 909</b>

### Ventilation honoraires et autres frais d'exploitation

En euros	2013	2012
- Honoraires Commissaires aux comptes	14 200	13 900
- Honoraires Experts immobiliers	24 975	24 975
- Honoraires de commercialisation	200	-
- Cotisations AMF	1 500	2 625
- Frais d'acquisition des immeubles	-	-
- Autres frais	9 197	6 026
- Contribution Économique Territoriale	35 599	24 620
<b>TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS</b>	<b>85 672</b>	<b>72 146</b>

## LES AUTRES INFORMATIONS



### Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

En euros

	2009		2010		2011		2012		2013	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
<b>PRODUITS</b>										
- Recettes locatives brutes	23,32	95,56%	21,82	89,61%	22,85	100,00%	23,54	99,99%	23,82	99,72%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,05	0,21%	0,07	0,28%	0,00	0,00%	0,00	0,01%	0,00	0,00%
- Produits divers	1,03	4,23%	2,46	10,11%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,07	0,28%
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>24,40</b>	<b>100,00%</b>	<b>24,35</b>	<b>100,00%</b>	<b>22,85</b>	<b>100,00%</b>	<b>23,55</b>	<b>100,00%</b>	<b>23,89</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
- Commission de gestion	1,85	7,60%	2,03	8,34%	1,98	8,68%	2,09	8,89%	2,09	8,76%
- Autres frais de gestion	2,47	10,11%	2,75	11,29%	0,34	1,48%	0,66	2,81%	1,13	4,74%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,14	0,58%	0,11	0,44%	1,04	4,53%	0,69	2,91%	0,77	3,24%
- Charges locatives non récupérées	0,91	3,74%	0,85	3,48%	0,69	3,03%	0,84	3,57%	0,79	3,30%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>5,37</b>	<b>22,03%</b>	<b>5,74</b>	<b>23,56%</b>	<b>4,05</b>	<b>17,72%</b>	<b>4,28</b>	<b>18,18%</b>	<b>4,79</b>	<b>20,04%</b>
- Provisions nettes pour travaux	0,62	2,54%	0,53	2,18%	- 0,38	- 1,65%	1,13	4,79%	- 0,29	- 1,23%
- Autres provisions nettes	- 0,61	- 2,50%	0,48	1,95%	1,14	4,98%	1,53	6,51%	1,21	5,05%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,01</b>	<b>0,04%</b>	<b>1,01</b>	<b>4,13%</b>	<b>0,76</b>	<b>3,33%</b>	<b>2,66</b>	<b>11,30%</b>	<b>0,91</b>	<b>3,82%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>5,39</b>	<b>22,07%</b>	<b>6,74</b>	<b>27,69%</b>	<b>4,81</b>	<b>21,05%</b>	<b>6,94</b>	<b>29,48%</b>	<b>5,70</b>	<b>23,86%</b>
<b>RÉSULTAT</b>	<b>19,02</b>	<b>77,93%</b>	<b>17,61</b>	<b>72,31%</b>	<b>18,04</b>	<b>78,95%</b>	<b>16,60</b>	<b>70,52%</b>	<b>18,19</b>	<b>76,14%</b>
- Variation report à nouveau	2,82	11,54%	0,11	0,45%	0,28	1,22%	- 1,16	- 4,91%	0,43	1,80%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	16,20	66,39%	17,49	71,85%	17,76	77,74%	17,76	75,43%	17,76	74,34%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	16,18	66,31%	17,47	71,76%	17,76	77,74%	17,76	75,43%	17,76	74,34%

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de parts corrigé, soit 318 419 parts pour l'exercice 2010.



## ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE DE CILOGER

La gérance d'ACTIPIERRE 2 est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société CILOGER a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.

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

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

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

Le dispositif de contrôle repose notamment sur les principes suivants :

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

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements ponctuellement au Directoire et à chaque Conseil de surveillance de CILOGER.

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

- **Le contrôle de premier niveau**, réalisé par les personnes assurant les fonctions opérationnelles. Il s'agit d'un autocontrôle ou d'une personne dédiée à ce type de contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI. Celui-ci s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, peut être pris en charge par une entité extérieure à la société, ou éventuellement par les actionnaires de CILOGER.



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Conformément à l'article 18 des statuts d'Actipierre 2 et aux dispositions légales, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport annuel sur l'exercice de douze mois clôturé le 31 décembre 2013.

Lors de cet exercice votre Conseil de surveillance s'est réuni à plusieurs reprises, dont le 4 mars dernier, pour la présentation des comptes annuels et des prévisions 2014.

## ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Au cours de l'année 2013, les économies de la zone euro ont su résister, après quelques hésitations, aux risques qui se sont matérialisés.

De l'autre côté de l'atlantique, nous constatons le retour de la croissance, en partie grâce à la révolution énergétique ; mais l'Europe et en particulier la France ont du mal à emboîter les pas.

Le pouvoir d'achat des ménages a légèrement progressé (0,50%) grâce à une inflation faible (0,70%). Quant au marché de l'investissement commercial, il reste soutenu mais très sélectif.

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 évolue entre 4% et 5%, soit un taux très inférieur au rendement moyen de notre SCPI (7,66%).

Face à ce contexte, nos locataires cherchent toujours à réduire leur taux d'effort. Malgré le dynamisme de votre Société de gestion dans le cadre de sa gestion locative, la baisse des loyers qui était attendue en 2013 se concrétisera probablement en 2014.

## ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

Le marché rencontre une pénurie d'offres de qualité et il reste toujours très difficile d'investir dans des biens de ce niveau avec un rendement acceptable.

Votre Société de gestion ne souhaite pas investir dans cet environnement, sauf emploi des fonds arbitrés ou véritable opportunité à saisir.

Aucun arbitrage n'a été effectué au cours de l'exercice. Toutefois, plusieurs dossiers sont actuellement à l'étude afin d'être présenté pour avis à votre conseil de surveillance. Le but étant de se séparer d'actifs à problèmes ou obsolètes, afin de les remplacer par des actifs plus stratégiques.

Votre Conseil a approuvé cette politique de prudence en période incertaine.

Au 31/12/2013, la SCPI reste en surinvestissement à hauteur de 6 562 325 €. Ce surinvestissement est couvert par la facilité de caisse de 7 000 000 € approuvée chaque année en Assemblée. Cette politique nous est très favorable. Tant que les taux nous sont bas nous vous invitons à renouveler l'autorisation de découvert à hauteur de 7 000 000 €, afin de maintenir cet effet de levier.

## PATRIMOINE - REVENUS

Cette année, dans un climat toujours très demandeur en pierre papier, le résultat a augmenté de 9,53%, pour revenir à son niveau de 2011. Le revenu distribué de 17,76 € par part a été maintenu afin de compléter le report à nouveau. Ainsi ce dernier, après versement ressort à 5,29 € par part, soit plus de 3,6 mois de distribution. Cette prudence, doit permettre le maintien de la distribution au même niveau pour le prochain exercice, malgré la baisse des loyers attendue et sauf forte dégradation économique qui pourrait fragiliser les rendements de toutes les SCPI.

Le patrimoine est expertisé à 98 647 000 € hors droits, soit une augmentation de 0,94% proche de l'inflation. Cette valorisation réalisée par des experts indépendants est nécessairement sujette à des variations en fonction de la situation locative et des taux de capitalisation retenus.

Une analyse de votre société depuis sa création en 1987 laisse ressortir un patrimoine expertisé en augmentation de 51% par rapport à sa valeur d'origine, c'est-à-dire un quasi maintien en euros constants. La même analyse concernant les revenus depuis 1998 permet de constater une évolution moyenne proche de l'inflation (indice IPC), c'est-à-dire un maintien en euros constants.

Les produits de l'activité immobilière (loyers facturés) sur l'évaluation droits inclus 2013 des immeubles laissent ressortir un taux de 8,47% contre 7,75% l'année précédente. Ce taux brut est à comparer aux investissements proposés sur le marché qui oscillent entre 4% et 6%, démontrant ainsi la pertinence de la gestion du patrimoine de votre SCPI.

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



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

## MARCHÉ SECONDAIRE

Le marché secondaire reste fluide, avec un nombre de parts en vente en fin d'exercice représentant 142 parts soit 0,04% du capital.

Au 31/12/2013, le prix acheteur est revenu à un prix de 330 €, plus conforme à la valeur de reconstitution de la société de 343,98 € et de réalisation de 290,85 €.

A ce prix les acheteurs demandent une distribution nette de 5,38%.

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.

## ENVIRONNEMENT JURIDIQUE

Rappelons que l'Assemblée générale extraordinaire du 30/06/2009 a approuvé une résolution présentée par des associés et agréés par la Société de gestion visant au maintien d'Actipierre 2 en la forme de SCPI sans limitation de durée.

La Directive européenne AIFM nous oblige à nommer un dépositaire chargé entre autres, de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion. Son coût serait entre 0,013% et 0,015% de la valeur du patrimoine expertisé avec un minimum de 13 000 €.

Selon nous, ce nouveau contrôle fait double emploi dans le cadre d'une SCPI avec l'Expert chargé d'expertiser les actifs et avec le commissaire aux comptes chargé de certifier les comptes.

Cette Directive étant obligatoire, nous ne pouvons malheureusement que l'accepter.

Cette même directive AIFM prévoit plusieurs aménagements des règles de gestion de SCPI, qui doivent conduire à des modifications statutaires importantes. Nous vous en parlerons dans notre rapport spécial.

## RESOLUTIONS SOUMISES A 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 vont vous être soumises.

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

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

- soit par correspondance,
- soit en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'assemblée nommément désigné, ce dernier étant représenté par le Président du Conseil de surveillance (ou le Vice-président en cas d'empêchement).

Vous devez éviter le retour des pouvoirs « en blanc » (c'est-à-dire uniquement daté et signé). En effet, dans ce cas, et en application de la législation, vous approuvez automatiquement les résolutions présentées par la société de gestion et rejetez automatiquement toutes les autres (par exemple une résolution présentée par des associés et non agréée par la société de gestion).

Fait à PARIS, le 25 mars 2014

Le Président du Conseil de Surveillance  
Jean Pierre ROQUAIS

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

# RAPPORTS

## DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



### Le Rapport sur les comptes annuels

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France, expert indépendant dont le mandat a été renouvelé par votre assemblée générale du 8 juin 2011. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### I - Opinion sur les comptes annuels

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

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

#### II - Justification des appréciations

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

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

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles issues du rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.
- En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un pourcentage des loyers, tel que décrit dans la première partie de l'annexe, nos travaux ont notamment consisté à vérifier la concordance entre les estimations issues du plan d'entretien des immeubles élaboré par la société de gestion, et les provisions constituées

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

#### III - Vérifications et informations spécifiques

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

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

Paris La Défense, le 5 mai 2014

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Pascal LAGAND  
Associé



## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### Le Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

#### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

#### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

*Avec la société de gestion CILOGER*

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

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2013.

- Une rémunération égale à 9,2% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés, au titre de l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, le paiement et la récupération des charges auprès des locataires, l'établissement des états des lieux et visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, ainsi que pour assurer la répartition des revenus. Cette rémunération pourra être prélevée au fur et à mesure de la constatation par votre société de ses produits.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2013 s'élève à €.684 563.

*Avec la société de gestion CILOGER*

Au terme d'une décision approuvée lors de l'assemblée générale du 12 juin 2013, votre société verse à la société de gestion la rémunération suivante :

- Une commission d'arbitrage de 0,50% du prix de cession net vendeur d'éléments du patrimoine immobilier de la S.C.P.I., cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la S.C.P.I. ;
- Une commission de réinvestissement de 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2013.

Paris La Défense, le 5 mai 2014

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Pascal LAGAND  
Associé

# LES RÉSOLUTIONS



## Résolutions soumises à l'Assemblée générale ordinaire du 11 juin 2014

### 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 2013, 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 2013, 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 approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élevaient au 31 décembre 2013 à :

- valeur comptable : 60 413 591 euros, soit 184,74 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 95 116 116 euros, soit 290,85 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 112 491 240 euros, soit 343,98 euros pour une part.

### Cinquième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 5 948 692,84 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 1 589 822,44 euros, forme un revenu distribuable de 7 538 515,28 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 5 807 964,00 euros,
- au report à nouveau, une somme de 1 730 551,28 euros.

### Sixième résolution

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

Pour réaliser ces investissements, l'assemblée générale autorise la société de gestion, si nécessaire et dans les conditions fixées par l'article 422-203 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 2014.

### Septième résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion, après avis du Conseil de Surveillance, à céder des éléments du patrimoine immobilier ne correspondant plus à la politique d'investissement d'ACTIPIERRE 2, dans les conditions fixées par l'article R.214-157 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 2014.

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

- 0,5% du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la SCPI ;
- 2% des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.

### Huitième résolution

L'assemblée générale 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.







Société Civile de Placement Immobilier  
Au capital de 49 936 717,50 euros  
Siège social : 43/47, avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS  
339.912.248 RCS Paris

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

## CILOGER

Société de gestion de portefeuille  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007  
Siège social et bureaux : 43/47 avenue de la Grande Armée - 75116 PARIS  
Téléphone : 01 56 88 91 92 - [www.ciloger.fr](http://www.ciloger.fr)

