



Actipierre 2

SCPI DE MURS DE MAGASINS

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIETE DE GESTION



Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS
329 255 046 RCS PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

Président

Monsieur Robert WILKINSON

Directeurs Généraux Délégués

Madame Isabelle ROSSIGNOL
Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI ACTIPIERRE 2

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Olivier ASTY
Vice-président : Monsieur Jean-Marie COURTIAL
Secrétaire : Monsieur Olivier PARIS

Membres du Conseil

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire : MAZARS, représentée par Monsieur Baptiste KALASZ

EXPERT EXTERNE EN EVALUATION IMMOBILIERE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

DEPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Actipierre 2

SCPI DE MURS DE MAGASINS



RAPPORT ANNUEL **2019**

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

- 2 Editorial
- 4 Les données essentielles au 31 décembre 2019
- 5 Le patrimoine immobilier
- 11 Les résultats et la distribution
- 12 Le marché des parts

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

- 14 Les comptes
- 28 L'annexe aux comptes annuels

LES AUTRES INFORMATIONS

- 26 L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- 27 Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW CILOGER

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

- 32 Le rapport sur les comptes annuels
- 34 Le rapport spécial sur les conventions réglementées

L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 30 SEPTEMBRE 2020

- 35 Ordre du jour
- 35 Les résolutions

EDITORIAL

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 2019.

■ En 2019, les investissements en immobilier d'entreprise hexagonaux ont légèrement dépassé 35 Mds€, soit une hausse de 9% par rapport à 2018.

Le marché français a continué d'attirer les investisseurs en immobilier, notamment étrangers (44% des volumes), en offrant une prime de risque attractive entre rendements immobiliers et rendements obligataires.

Dans un contexte international relativement incertain (négociations du Brexit, tensions commerciales), les investisseurs ont privilégié les marchés avec une conjoncture économique et locative favorable tels que la France. Le Grand Paris est ainsi ressorti comme le marché en Europe ayant attiré le plus d'investissements en immobilier en 2019 avec 26,6 Mds€ investis, soit 75% de l'activité en France.

L'année 2019 a été marquée par les grandes transactions de plus de 200 M€ (44% des engagements contre 39% en 2018) tandis que les opérations de moins de 100 M€ ont connu une légère baisse en 2019.

Les bureaux sont restés la typologie d'actifs majoritaire avec plus de 69% des volumes investis, la moyenne décennale étant de 60%.

En matière de commerces, les investisseurs sont restés sélectifs en privilégiant des actifs très sécurisés, tels que les commerces de pied d'immeuble très bien situés, notamment les artères où sont concentrées les enseignes du luxe. Le marché des commerces, boudé par de nombreux investisseurs spécialisés, a réservé de belles opportunités à condition d'être sélectif.

Au 4ème trimestre 2019, les taux de rendement des emplacements commerciaux sont restés à un niveau très bas : de 2,75% à 5,50% pour les emplacements pieds d'immeubles, et de 3,85% à 6,85% pour les centres commerciaux. Les retail-parks (parcs d'activités commerciales), qui attirent les enseignes grâce à des niveaux de charges contenus, ont pu constituer des cibles d'investissement alternatives sur la base de rendements compris entre 4,75% et 7%.

■ La confiance des ménages a baissé en fin d'année 2019 après plus d'un an de hausse, notamment en raison du mouvement social commencé le 5 décembre. Les ventes du commerce de détail ont néanmoins augmenté de 2,6% au 4ème trimestre 2019.

Le marché des commerces de pieds d'immeuble est demeuré très polarisé. La demande des enseignes pour des emplacements sur les artères n°1 est restée très importante, ce qui a maintenu les valeurs locatives prime à des niveaux élevés, notamment sur les artères du luxe. Certaines artères moins prisées ont toutefois souffert d'une moindre demande de la part d'enseignes massmarket, notamment dans la mode.

Les centres commerciaux ont vu leur fréquentation augmenter en 2019 (+0,3%), après quatre ans de baisse. Du fait de la force de leur attractivité (taille critique et merchandising), les centres commerciaux supra régionaux ont bien résisté à la problématique de suroffre, contrairement aux pôles secondaires moins dominants. Ces derniers se sont révélés plus vulnérables aux fluctuations de chiffres d'affaires, effet ressenti lors des renouvellements où les valeurs locatives ont peine à s'aligner sur les niveaux précédents.

Les créations de nouvelles surfaces de centres commerciaux ont été très limitées en 2019, les développements de nouvelles surfaces étant essentiellement des extensions de centres existants ainsi que des restructurations.

Les retail parks ont bénéficié d'une forte attractivité grâce à des niveaux de charges contenus. Les valeurs locatives en retail parks sont comprises entre 160 € et 220 €/m²/an en Ile-de-France et entre 130 € et 180 €/m²/an en régions.

■ Dans un contexte de taux à un niveau historiquement très bas, l'attractivité des SCPI a persisté en 2019, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. En effet, avec un total de collecte nette de 8,6 Mds€, les SCPI ont établi un nouveau record historique depuis leur création il y a une quarantaine d'année. La collecte a augmenté de 68% par rapport à 2018, qui avait été une année de pause, et de 36% par rapport à 2017, année du précédent record (6,3 Mds€).

Les SCPI de bureaux avec 4,4 Mds€, ont à nouveau largement dominé la collecte (51% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 2,3 Md€ (26%), les SCPI spécialisées pour 1,2 Md€ (14%), et les SCPI de commerces pour 578 M€ (7%).

Pour ces dernières l'augmentation a été particulièrement sensible puisqu'en 2018 elles représentaient 173 M€ (+235%). Les SCPI d'immobilier résidentiel ont représenté une collecte de 135 M€ (133 M€ en 2018).

Avec un total de 1 Md€ échangé sur l'immobilier d'entreprise, le marché secondaire a connu une inflexion de -8% par rapport à 2018.

Le taux de rotation annuel des parts est resté modéré, à 1,53% des parts. Aucune tension n'est notable sur la liquidité du marché secondaire, le cumul des parts en attente de cessions et de retrait se limitant à 0,21% de la capitalisation.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2019 atteint 65,1 Mds€, en augmentation de 17% par rapport au 31 décembre 2018.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2,8 Mds€ en 2019 après 2,1 Mds€ en 2018 (+30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 18,6 Mds€ (+23%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) avoisine 84 Mds€.

Côté investissements, les SCPI ont également réalisé une

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2019 atteint 65,1 Mds€, en augmentation de 17% par rapport au 31 décembre 2018.

année record avec 9,2 Mds€ d'acquisitions, dont 28% à l'étranger (la moitié en Allemagne et le quart au Bénélux), soit un peu plus que dans les régions françaises (24%). L'Ile-de-France est restée la zone privilégiée et a concentré 48% des acquisitions. En typologie, la part des bureaux a représenté 63%, devant les commerces (12%), les centres de santé et résidences services (10%), la logistique et locaux d'activité (6%) et les autres actifs. Les arbitrages ont représenté 1,7 Md€, le double de l'année précédente, et ont principalement concerné des bureaux en Ile-de-France hors Paris.

■ Les points marquants concernant ACTIPIERRE 2 sont les suivants.

- Aucun arbitrage ni investissement n'a été opéré durant l'exercice. A la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 2 présente un surinvestissement de 3,9 M€, pour un plafond maximal autorisée par l'assemblée générale de 7 M€.
- La valeur vénale (expertises) du patrimoine a encore nettement progressé de 3,95%. Depuis la fin de l'année 2014, à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions et les investissements des exercices), le patrimoine s'est valorisé de près de 22%. Au 31 décembre 2019, sa valorisation globale hors droits, à 117,6 M€, est de près de deux fois son prix de revient.
- Le taux d'occupation financier moyen de l'année se maintient à un niveau élevé, à 95,74%, proche de celui de l'exercice précédent (95,95%). Durant l'exercice, six locaux ont été libérés, cinq relocations ont été concrétisées et un bail a été négocié et renouvelé.
- Dans un marché secondaire relativement peu profond, marqué par un faible nombre de parts à l'achat durant le premier semestre, le prix d'exécution fixé a reculé de 9% sur l'exercice, dans des volumes de transactions en forte diminution de 29% par rapport à l'exercice 2018. Il présente de fait en fin d'exercice 2019 une décote importante de 20% avec la valeur de réalisation. Le prix moyen annuel enregistre une baisse de 12%. Sur dix ans et quinze ans, il est toutefois en augmentations respectives de 10% et 46%.
- Un revenu brut de 16,65 €, a été mis en distribution au titre de l'exercice 2019, inchangé par rapport à l'exercice précédent. La distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 15,84 €, les réserves (report à nouveau) ont été sollicitées à hauteur de 0,81 € par part. Elles s'établissent en fin d'exercice à 3,92 € par part et représentent près de 3 mois de distribution.
- Le taux de distribution 2019 s'établit à 5,46%, conséquence de la baisse du prix acquéreur moyen sur l'exercice. Il demeure notable dans l'environnement de taux

actuel, et nettement supérieur à la moyenne nationale des SCPI de commerces (4,42%).

La « prime de risque » d'ACTIPIERRE 2, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine 5,4%, le taux de l'OAT 10 ans étant proche de zéro en fin d'exercice.

- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ACTIPIERRE 2, s'établissent à 8,29% sur quinze ans et 11,04% sur vingt ans, en bonne place par rapport aux autres typologies courantes de placements (Actions françaises, foncières cotées, or, obligations et Livret A). En effet, sur 15 ans, seuls l'Or et les Foncières cotées affichent une performance supérieure mais avec une volatilité forte. Sur 20 ans ACTIPIERRE 2 n'est surpassée que par les Foncières cotées.

Il est impossible d'ignorer la crise sanitaire liée au virus COVID-19 qui constitue un événement majeur intervenu après la clôture des comptes de l'exercice 2019.

Des mesures de confinement ont été mises en place dans de nombreux pays, et notamment en France en mars 2020, afin de limiter la propagation du virus. Si cette crise n'affecte pas les comptes et l'exploitation de l'exercice 2019 de votre SCPI, ses effets sur les comptes 2020 sont encore incertains et difficilement quantifiables au moment de la rédaction du présent éditorial.

Toutefois, le ralentissement économique engendré par cette crise sanitaire va probablement provoquer une baisse sensible des chiffres d'affaires de certains locataires de votre SCPI, et donc affecter leur trésorerie. Les locataires les plus fragiles vont par conséquent avoir des difficultés à payer leur loyer.

Ainsi, dans la continuité des mesures de soutien mises en place par le gouvernement, la Société de gestion pourra être amenée à proposer des modalités d'étalement des loyers, voire, au cas par cas, d'autres mesures d'accompagnement. Ces aménagements, ainsi que les éventuelles cessations de paiements, pourraient conduire la Société de gestion à distribuer des revenus moins importants que prévus en 2020, et la mise en paiement des acomptes trimestriels aux associés est susceptible d'être décalée par rapport aux dates habituelles.

Enfin, corrélativement à la crise sanitaire, **dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire**, nous vous proposons de modifier l'article 18 §2 des statuts relatif à l'organisation des réunions et délibérations du Conseil de surveillance, en ajoutant la possibilité, pour les dites réunions, de se tenir par conférence téléphonique ou visioconférence avec l'accord préalable du Président du Conseil de surveillance.

Si vous n'avez pas la possibilité d'assister aux assemblées, nous vous invitons à nous retourner le formulaire de vote par correspondance ou par procuration joint à votre convocation à l'assemblée générale.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué d'AEW Ciloger

LES DONNÉES ESSENTIELLES

au 31 décembre 2019

CHIFFRES CLÉS

Année de création 1987	Nombre d'associés 3 465	Capitaux propres 61 265 167 €	Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais 101 704 775 €
Capital fermé depuis 2010	Nombre de parts 327 025	Capitaux collectés 72 708 048 €	Parts en attente de vente 2 586 (0,79% des parts)
Terme statutaire 2037	Capital social 49 936 718 €	Dernier prix d'exécution (net vendeur) 281,70 €	Marché secondaire organisé réalisé sur l'année 4 899 parts pour 1 493 592 €

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles 84	Nombre de baux 110	Surface 22 251 m²
Valeur estimée du patrimoine hors droits 117 565 000 €		Taux moyen annuel d'occupation financier 95,74%

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Taux de rentabilité interne			
5 ans (2014-2019)	10 ans (2009-2019)	15 ans (2004-2019)	20 ans (1999-2019)
1,65%	4,77%	8,29%	11,04%

Taux de distribution/
valeur de marché 2019
5,46%

Moyenne nationale 2019
SCPI dominante Commerces 4,42%

Moyenne nationale 2019
SCPI Immobilier d'entreprise 4,40%

Variation du prix
acquéreur moyen 2019
-11,99%

Moyenne nationale 2019
SCPI dominante Commerces 0,18%

Moyenne nationale 2019
SCPI Immobilier d'entreprise 1,20%

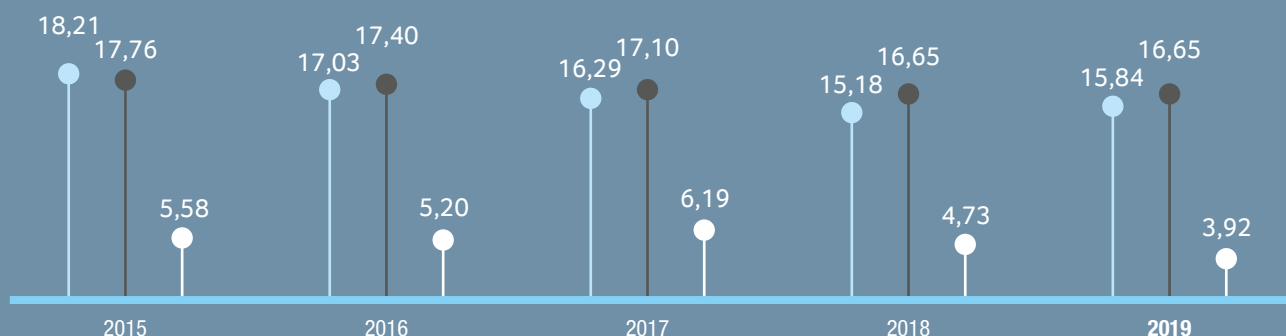
COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière en 2019	8 294 910 €
dont loyers :	6 750 482 €
Résultat de l'exercice	5 181 224 € soit 15,84 € par part
Revenu distribué	5 444 966 € soit 16,65 € par part

VALEURS SIGNIFICATIVES

En euros	Global	Par part	Variation 2019/2018
Valeur comptable	61 265 167	187,34	-0,42%
Valeur vénale / expertise	117 565 000	359,50	3,95%
Valeur de réalisation	115 154 783	352,13	3,72%
Valeur de reconstitution	137 716 426	421,12	3,73%

RÉSULTAT, REVENU ET PLUS-VALUE DISTRIBUÉS, REPORT À NOUVEAU (PAR PART) EN EUROS DEPUIS 5 ANS



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

■ Résultat
■ Distribution
■ Report à nouveau

LA PATRIMOINE IMMOBILIER

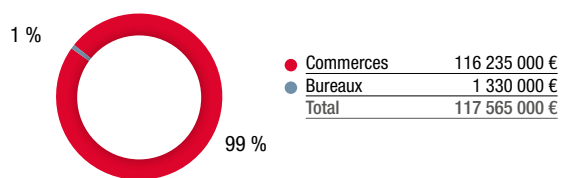
RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Au 31 décembre 2019, ACTIPIERRE 2 détient 84 immeubles, totalisant 22 251 m² de surfaces totales, localisés en valeur vénale à 68,6% à Paris, 30,9% en région parisienne et 0,5% en province.

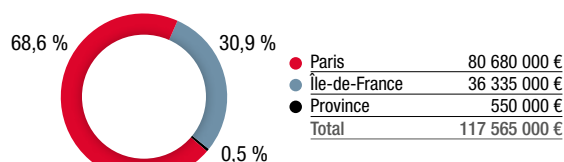
Toujours en valeur vénale, le patrimoine est quasi intégralement composé de murs de commerces (99%).

Répartition du patrimoine

Economique en % de la valeur vénale



Géographique en % de la valeur vénale



L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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

Arbitrages et investissements sur 5 ans (en M€)

	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12
2015	-	-	-6,56
2016	1,60	-	-5,00
2017	1,20	-	-4,12
2018	2,45	2,03	-3,88
2019	-	-	-3,91
TOTAL	5,25	2,03	

■ ARBITRAGES

Aucun arbitrage n'a été effectué durant l'exercice. Toutefois, 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.

Au 31 décembre 2019, compte tenu de ces cessions le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 1 343 741 €, soit 4,11 € par part créée.

■ INVESTISSEMENTS

En début d'année 2019, ACTIPIERRE 2 était en situation de surinvestissement pour un montant de 3 888 200 €, à comparer à un plafond maximal de surinvestissement de 7 M€ autorisé par l'assemblée générale de juin 2019.

Si aucun investissement n'a été concrétisé durant l'exercice 2019, AEW Ciloger a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'ACTIPIERRE 2, qui privilégie les commerces en Ile-de-France, et qui soient de nature à présenter un couple rendement/risque préservant l'équilibre du portefeuille immobilier.

A 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

Au 31 décembre 2019, ACTIPIERRE 2 est en situation de surinvestissement à hauteur de 3 908 041 €.

L'assemblée générale ordinaire du 6 juin 2019 a renouvelé l'autorisation d'un recours à une facilité de caisse, si nécessaire, pour un montant maximum de 7 000 000 €, en fonction des capacités de remboursement de la SCPI.

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

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

Dans un souci d'optimisation financière pour les associés, le surinvestissement a été financé par la mobilisation de la trésorerie courante et le recours à la facilité de caisse a été opéré de manière complémentaire, générant des intérêts financiers d'un montant de 161 € sur l'exercice.

	Total au 31/12/2018	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
FONDS COLLECTES	72 708 048	-	72 708 048
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	1 344 054	- 313	1 343 741
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 7 270 805	-	- 7 270 805
- Achat d'immeubles	- 68 398 976	- 23 910	- 68 422 886
- Titres de participation contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	4 531 843	-	4 531 843
- Frais d'acquisition	- 6 790 384	4 382	- 6 786 002
- Divers ⁽¹⁾	- 11 980	-	- 11 980
= SOMMES RESTANT A INVESTIR	- 3 888 200	- 19 840	- 3 908 041

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

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).

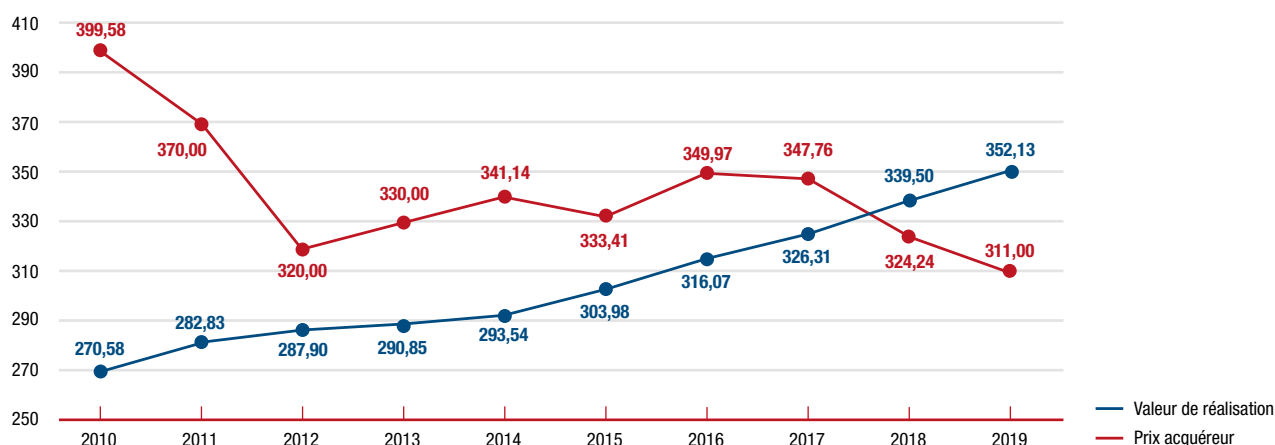
COÛT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	63 891 043
VALEUR COMPTABLE NETTE	63 891 043
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VENALE HORS DROITS)	117 565 000

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	63 891 043		
- Provisions pour grosses réparations	- 215 660		
- Autres éléments d'actifs	- 2 410 217	- 2 410 217	- 2 410 217
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		117 565 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			126 355 000
- Commission de souscription théorique			13 771 643
TOTAL GLOBAL	61 265 167	115 154 783	137 716 426
NOMBRE DE PARTS	327 025	327 025	327 025
TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART	187,34	352,13	421,12

La valeur de réalisation s'établit à 352,13 € par part, supérieure de 25% au dernier prix d'exécution de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (281,70 €).

La valeur de reconstitution s'établit à 421,12 € par part, supérieure de 35% au dernier prix acquéreur de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (311,00 €).

■ ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RÉALISATION ET DU PRIX ACQUÉREUR PAR PART SUR 10 ANS AU 31 DÉCEMBRE



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.

ETAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

	Prix de revient au 31/12/2019 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2019 en euros	Ecart Expertise/prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2019 en euros
Commerces	63 455 402	116 235 000	83,18	124 925 000
Bureaux	435 642	1 330 000	205,30	1 430 000
TOTAUX	63 891 044	117 565 000	84,01	126 355 000

	Estimation hors droits au 31/12/2018 en euros	Variation hors droits 2019/2018 en %	Variation hors droits 2019/2018 périmètre constant en %
Commerces	112 058 000	3,73	3,73
Bureaux	1 040 000	27,88	27,88
TOTAUX	113 098 000	3,95	3,95

L'année 2019 constitue, une nouvelle fois, un très bon millésime en matière de valorisation du patrimoine. L'évaluation du patrimoine, à 117,6 M€, enregistre ainsi une progression annuelle, en l'absence de cessions et d'investissements, de 3,95%, impulsée par les actifs parisiens dont la valorisation progresse de 6,2%

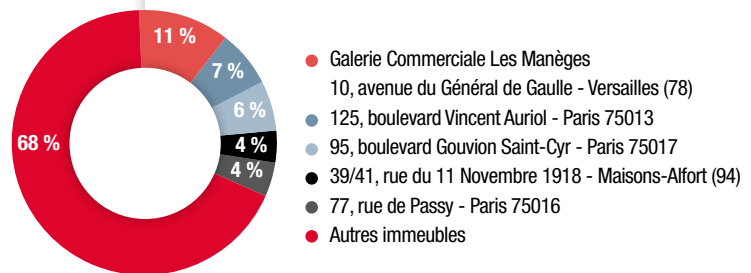
A périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions et les investissements des exercices), durant les cinq dernières années, soit depuis la fin de l'année 2014, le patrimoine s'est valorisé de 22%.

Au 31 décembre 2019, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement égales à 1,8 et 2 fois leur prix de revient.

■ DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 5 actifs sur 84 représentent 32% de la valeur vénale du patrimoine.
- 3 actifs représentent chacun 6% ou plus de la valeur globale du patrimoine.
- 1 actif représente 11% de la valeur vénale du patrimoine (multi-locataires).



LA GESTION IMMOBILIÈRE

Le taux d'occupation financier moyen de l'année se maintient à un niveau élevé, à 95,74%, proche de celui de l'exercice précédent. Durant l'exercice, six locaux ont été libérés, cinq relocations ont été concrétisées et un bail a été négocié et renouvelé pour un montant total de loyers de 189 K€.

Les loyers quittancés se sont élevés à 6 750 482 € contre 6 779 043 € l'exercice précédent, soit une diminution de 0,4% (29 K€ en valeur absolue).

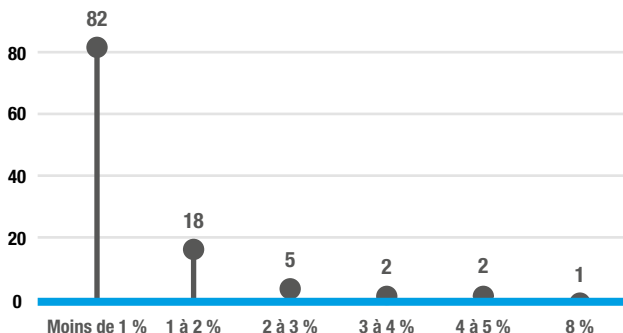
L'activité locative de l'année 2019 fait ressortir un solde négatif de 146 m² entre les libérations (400 m²), et les relocations (254 m²).

Ce sont 343 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 254 m² de relocations (nouveaux baux) et 89 m² de renouvellements de baux.

■ DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Répartition des risques locatifs

En pourcentage du montant des loyers HT facturés

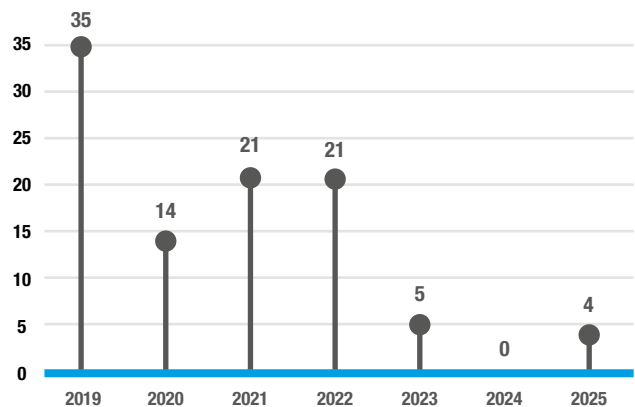


Au 31 décembre 2019, la SCPI ACTIPIERRE 2 compte 110 locataires (110 en 2018).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 82 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.

Les 10 locataires les plus importants représentent globalement 37% des loyers.

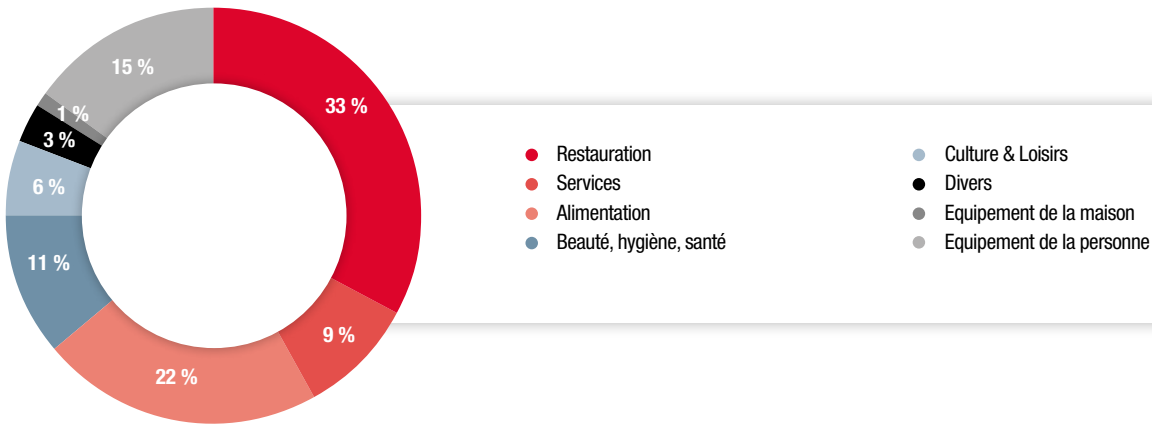
% des loyers aux prochaines échéances



Au 31 décembre 2019 :

- Un peu plus d'un tiers des loyers en cours sont relatifs à des baux en tacite reconduction ;
- Près d'un tiers des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2020 et 2021 ;
- Un tiers des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est comprise entre 2022 et 2025.

■ RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DES SECTEURS D'ACTIVITÉS

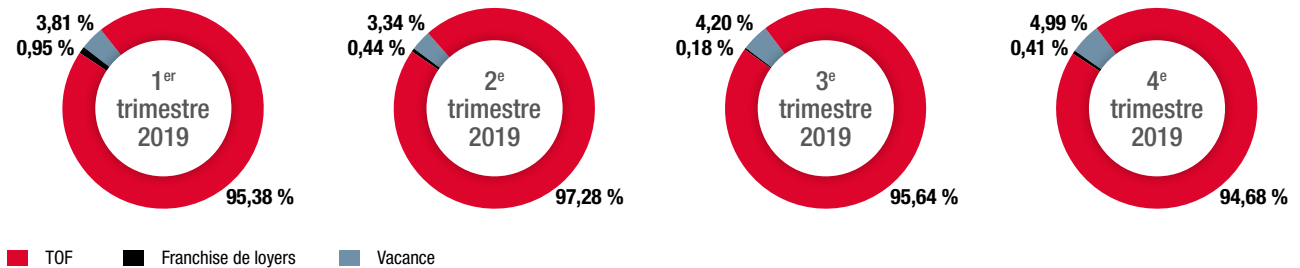


■ TAUX D'OCCUPATION

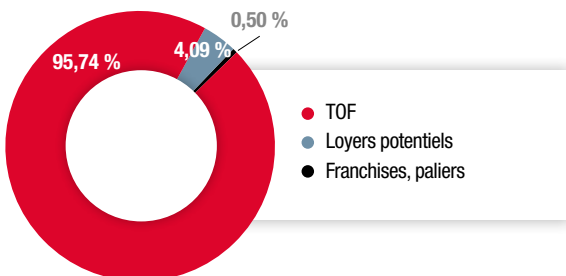
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans 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 s'établit à 94,68% au quatrième trimestre 2019, en diminution par rapport au début d'année (95,56%).

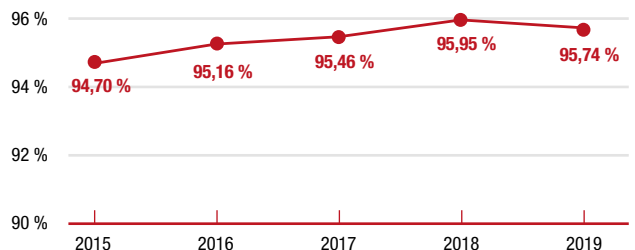
Toutefois, le taux d'occupation financier moyen 2019 se maintient à un niveau élevé. Il ressort à 95,74%, proche de celui de l'année précédente (95,95%), et reflète la qualité des emplacements et des locataires sélectionnés.



Décomposition du TOF 2019



Évolution des taux d'occupation financier moyens sur 5 ans



■ LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

Sur l'exercice, six locaux ont été libérés soit dans le cadre de contentieux (liquidations/expulsions), soit suite à des congés. Ils représentent une surface totale de 400 m², concentrée pour près de 40% sur un site parisien, et un total de loyers de 236 K€.

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

Au total, ces relocations ont porté sur 254 m² pour un total de loyers en année pleine de 156 500 €, en tenant compte

d'une baisse de loyer sur Neuilly pendant la première période triennale, représentant 78% des loyers précédents.

Au 31 décembre 2019, les locaux vacants concernent quatre boutiques à Versailles (78), trois à Paris, une à Reims (51), et, des bureaux à Evry (91).

Le montant des loyers d'expertises annuels sur les locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente 1 903 m², est de 336 438 € (358 757 € à fin 2018).

■ RENOUVELLEMENT DE BAUX

Au total, durant l'année 2019, un bail a été renégocié et renouvelé. Ce renouvellement a porté sur 89 m² pour un total de loyers en année pleine de 32 565 €, identique au loyer avant renouvellement.

■ CESSIONS DE BAUX

Une cession de fonds de commerce et une cession de droit au bail ont été opérées durant l'exercice.

Au total, sur l'exercice, ACTIPIERRE 2 a perçu 23 180 € HT de frais de rédaction d'actes et d'indemnités diverses.

■ TRAVAUX

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 85 594 € en 2019 (72 784 € en 2018). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 51 K€.

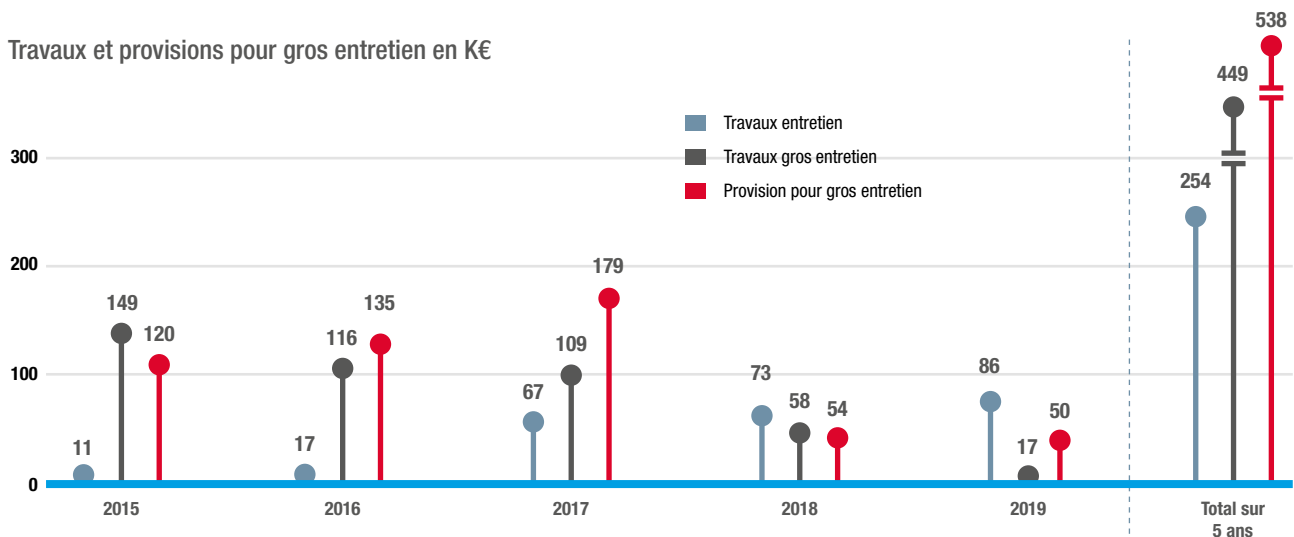
Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 50 340 €. Parallèlement, une reprise sur provisions de 105 500 € a été comptabilisée.

La provision représente ainsi au 31 décembre 2019 un montant total de 215 660 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2019, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 16 681 € (57 990 € en 2018). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 90 K€.

L'augmentation de certaines charges de travaux est consécutive à la loi dite « Pinel ». Les travaux qui aux termes des anciens baux étaient supportés par le locataire sont désormais à la charge du propriétaire bailleur.

Travaux et provisions pour gros entretien en K€



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

Des estimations de travaux ont été reçues et sont en cours d'étude avec le locataire.

Les impacts techniques et locatifs ont commencés à être provisionnés sur l'exercice 2017, pour se poursuivre en 2018 (une provision d'exploitation de 536 K€ a été passée) et en 2019 (une provision de 549 K€ a été comptabilisée).

Au 31 décembre 2019, la provision totale sur ce dossier s'élève à 1 350 552 €.

■ LITIGES

Au 31 décembre 2019, en dehors des liquidations et des procédures engagées à l'encontre des locataires en raison

d'impayés locatifs, il convient de signaler un litige sur un actif détenu en indivision par ACTIPIERRE 2 à hauteur de 25%.

Le contentieux est dû à un retard dans les redditions de charges, redditions qui sont faites par le gestionnaire du co-indivisaire qui détient 75%. Les locataires ont sollicité la justice pour obtenir la régularisation de ces redditions de charges. Afin de se garantir, ACTIPIERRE 2 a assigné en garantie le gestionnaire du co-indivisaire. Une provision pour risques et charges de 209 K€ a été passée sur ce dossier.

A la fin de l'exercice :

- aucun dossier locatif ne fait l'objet d'une demande de révision du loyer sur le fondement de l'article L.145-39 du Code du commerce,
- Six demandes de renouvellement du loyer sont en cours, dont trois avec une révision à la baisse.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Un revenu brut de 16,65 €, a été mis en distribution au titre de l'exercice 2019, inchangé par rapport à l'exercice précédent. La distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 15,84 €, les réserves (report à nouveau) ont été sollicitées à hauteur de 0,81 € par part. Elles s'établissent en fin d'exercice à 3,92 € par part et représentent près de 3 mois de distribution. Le taux de distribution 2019 s'établit en hausse à 5,46%, conséquence de la baisse du prix acquéreur moyen sur l'exercice. Il demeure notable dans l'environnement de taux actuel, et nettement supérieur à la moyenne nationale des SCPI de commerces (4,42%).

Le résultat de l'année s'élève à 5 181 224 €, soit 15,84 € par part, en augmentation de 4% par rapport à l'exercice précédent (+216 K€ en valeur absolue).

Si le résultat de l'activité immobilière est resté relativement stable d'un exercice à l'autre (-0,4%), l'absence d'investissements et de cessions durant l'année 2019 explique en grande partie le différentiel de résultat entre les deux exercices. Ainsi, au titre des frais d'acquisitions ou de cessions des immeubles, l'exercice 2019 a supporté une charge moindre de 181 K€ par rapport à 2018, et aucune commission d'arbitrage n'a été comptabilisée (44 K€ en 2018).

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 4,05 € lors des quatre distributions de l'exercice, inchangé par rapport à la distribution au titre du 4ème trimestre 2018. Par ailleurs, une distribution complémentaire de 0,45 € par part a été effectuée au titre du quatrième trimestre 2019. Au total, la distribution annuelle s'élève donc à 16,65 €, inchangée par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat par part s'établissant à 15,84 €, un prélèvement sur le report à nouveau (réserves) de 0,81 € par part a été opéré (4,9% du montant distribué). Ainsi, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2019, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 1 282 164 € contre 1 545 907 € en début d'exercice, soit 3,92 € par part, ce qui représente une réserve équivalent à 2,9 mois de distribution courante.

En matière de prix d'achat moyen de la part (304,88 € sur l'exercice), une variation négative de 12% est observable par rapport au prix moyen de l'année 2018. A noter qu'au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI de commerces s'établit à + 0,18%. Toutefois, le prix d'achat moyen d'une part d'ACTIPIERRE 2 a connu une évolution positive de 10% sur 10 ans (depuis le 31/12/2009) et 46% sur 15 ans (depuis le 31/12/2004).

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 2019 d'ACTIPIERRE 2 augmente sensiblement à 5,46% (4,81% en 2018), conséquence de la baisse du prix acquéreur moyen de l'exercice. Il demeure à souligner à ce niveau de prix, dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire. Il est par ailleurs nettement supérieur au taux observé au niveau national pour les SCPI de commerces (4,42%).

Sur cette base, la « prime de risque » d'ACTIPIERRE 2, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine son taux de distribution, le taux de l'OAT 10 ans étant proche de zéro en fin d'exercice.

A la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2019/prix acquéreur au 31/12/2019) s'établit à 5,35%.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne (TRI) d'ACTIPIERRE 2, s'établissent à 4,77% sur dix ans, 8,29% sur quinze ans et 11,04% sur 20 ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2019 sur la base du prix d'exécution.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 15 ans est nettement supérieur ou égal à ceux des : Actions françaises (7%), les Obligations (3%), ou le Livret A (1,7%). Seuls l'Or (9,7%) et les Foncières cotées (9,6%) affichent une performance supérieure mais avec une volatilité forte.

Sur 20 ans ACTIPIERRE 2 n'est surpassée que par les Foncières cotées (12%).

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 ⁽¹⁾	Prix acquéreur moyen de l'année ⁽²⁾	Taux de distribution sur valeur de marché en % ⁽³⁾	Report à nouveau cumulé par part
2015	341,14	17,76	336,88	5,27%	5,58
2016	333,41	17,40	344,40	5,05%	5,20
2017	349,97	17,10	349,68	4,89%	6,19
2018	347,76	16,65	346,40	4,81%	4,73
2019	342,24	16,65	304,88	5,46%	3,92

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

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

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

LE MARCHÉ DES PARTS

■ LE DETAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2015	Société fermée	327 025	49 936 717,50	72 708 048
Au 31/12/2016	Société fermée	327 025	49 936 717,50	72 708 048
Au 31/12/2017	Société fermée	327 025	49 936 717,50	72 708 048
Au 31/12/2018	Société fermée	327 025	49 936 717,50	72 708 048
Au 31/12/2019	Société fermée	327 025	49 936 717,50	72 708 048

■ L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création
7 janvier 1987

Capital initial
152 500 €

Nominal de la part
152,70 €

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⁾
2015	49 936 718	-	327 025	3 405	-	333,41
2016	49 936 718	-	327 025	3 386	-	349,97
2017	49 936 718	-	327 025	3 415	-	347,76
2018	49 936 718	-	327 025	3 431	-	324,24
2019	49 936 718	-	327 025	3 464	-	311,00

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

Le capital est réparti entre 3 464 associés, composés à hauteur de 85,9% de personnes physiques et de 14,1% de personnes morales. Le plus gros porteur de parts détient 3,16% du capital social. Le portefeuille moyen est de 26 500 € (94 parts) au dernier prix d'exécution.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Dans un marché secondaire relativement peu profond, le prix d'exécution fixé d'ACTIPIERRE 2 a reculé de 9% sur l'exercice, dans des volumes de transactions en forte diminution de 29% par rapport à l'exercice 2018. Il présente de fait en fin d'exercice 2019 une décote importante de 20% avec la valeur de réalisation.

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 : 4 899 parts représentant 1 493 592 € contre 6 084 parts représentant 2 107 513 € en 2018, soit des diminutions respectives de 19% et 29%.

Le prix moyen ayant sensiblement diminué sur l'exercice, l'effet prix a amplifié l'effet quantité (baisse du nombre de parts échangées).

Au 30 juin 2019, le nombre de parts à l'achat était en diminution de 59% par rapport au premier semestre 2018 (de 3 861 parts à 1 588 parts). Des communications spécifiques auprès de certains organes de presses spécialisés et des actions auprès de Conseillers en gestion de patrimoine, mettant en avant les opportunités offertes par le marché secondaire de la SCPI, ont été effectuées par AEW Ciloger.

Ainsi, sur l'ensemble de l'année, le nombre de parts à l'achat a progressé de 19% par rapport à 2018 (de 6 173 à 7 330 parts).

Toutefois, parallèlement, le nombre de parts à la vente a progressé de 102% sur l'ensemble de l'année 2019 (de 22 394 à 45 287 parts).

Le rapport ventes/achats se situe en moyenne à 6,2 sur l'exercice (1 part à l'achat pour 6,2 à la vente) et présente donc un fort déséquilibre.

De fait, compte tenu de ce rapport extrêmement défavorable, dans un marché relativement peu profond, le prix d'exécution s'est fixé à 281,70 € (311,00 € prix acquéreur) lors de la dernière confrontation de l'exercice. Il est en diminution de 9% par rapport à décembre 2018, et inférieur de 23% à son cours le plus haut atteint à la fin de l'exercice 2010 (363,74 €).

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

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 20% avec la valeur de réalisation 2019 (352,13 € par part). Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 26% par rapport à la valeur de reconstitution 2018 (421,12 € par part).

Le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres à la clôture de l'exercice est de 2 586, soit 0,79% des parts (0,48% fin 2018).

Le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 2 présente un taux de rotation de parts de 1,50% (1,86% en 2018), à comparer à 2,01% pour l'ensemble des SCPI de commerces à capital fixe.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 272 parts ont été échangées (3 transactions) pour un montant total hors droits de 84 932 €, soit 312,25 € par part en moyenne.

■ L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAIT

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2015	5 854	1,79%	1 614	53 548
2016	9 108	2,79%	255	104 693
2017	3 473	1,06%	2 259	61 878
2018	6 184	1,89%	1 578	89 858
2019	5 171	1,58%	2 586	90 651

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

COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

LES COMPTES

■ ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

En euros	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019	Valeurs bilantielles 31/12/2018	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2018
ETAT DU PATRIMOINE				
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	63 823 788	117 565 000	63 823 788	113 098 000
Immobilisations en cours	67 255		43 345	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	-215 660		-270 820	
Provisions pour risques et charges	0		0	
Titres financiers contrôlés	0	0	0	0
TOTAL I (Placements Immobiliers)	63 675 383	117 565 000	63 596 313	113 098 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0	0	0
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...)	111 274	111 274	48 386	48 386
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 566 411	1 566 411	1 553 356	1 553 356
Autres créances	5 915 977	5 915 977	5 928 285	5 928 285
Provisions pour dépréciation des créances	-887 747	-887 747	-953 313	-953 313

En euros	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019	Valeurs bilantielles 31/12/2018	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2018
ETAT DU PATRIMOINE				
ACTIFS D'EXPLOITATION (suite)				
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	2 182 008	2 182 008	1 752 217	1 752 217
TOTAL III	8 887 922	8 887 922	8 328 932	8 328 932
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-1 623 105	-1 623 105	-1 127 504	-1 127 504
Dettes				
Dettes financières	-1 726 638	-1 726 638	-1 686 171	-1 686 171
Dettes d'exploitation	-1 593 223	-1 593 223	-1 752 642	-1 752 642
Dettes diverses	-6 355 173	-6 355 173	-5 834 088	-5 834 088
TOTAL IV	-11 298 139	-11 298 139	-10 400 406	-10 400 406
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
TOTAL V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	61 265 167		61 524 840	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽²⁾		115 154 783		111 026 526

(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers

(2) 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 2019

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation de clôture 2018	Affectation résultat 2018	Autres mouvements	Situation de clôture 2019
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 fusion	-14 073 169		4 382	-14 068 786
Ecart de réévaluation				
Ecart de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	1 344 054		-313	1 343 741
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	2 025 295	-479 388	0	1 545 907
Résultat en instance d'affectation	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	4 965 578	-4 965 578	5 181 224	5 181 224
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-5 444 966	5 444 966	-5 444 966	-5 444 966
TOTAL GENERAL	61 524 840	0	-259 673	61 265 167

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2020

■ LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 2019 31/12/2019	Exercice 2018 31/12/2018
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	6 750 482	6 779 043
Charges facturées	1 031 277	1 041 480
Produit des participations contrôlées	0	0
Produits annexes	157 588	209 935
Reprises de provisions pour gros entretiens	105 500	167 000
Reprises de provisions pour créances douteuses	250 062	163 412
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits immobiliers	8 294 910	8 360 871

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)	Exercice 2019 31/12/2019	Exercice 2018 31/12/2018
CHARGES IMMOBILIERES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-1 031 277	-1 041 480
Travaux de gros entretiens	-16 681	-57 990
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-85 594	-72 784
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-50 340	-53 620
Autres charges immobilières	-490 467	-384 944
Dépréciation des créances douteuses	-184 496	-291 061
TOTAL II : Charges immobilières	-1 858 856	-1 901 879
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	6 436 054	6 458 992
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	116 383	7 346
Transferts de charges d'exploitation	-4 070	222 261
Reprises de provisions pour créances douteuses		
TOTAL I : Produits d'exploitation	112 313	229 607
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-610 702	-652 724
Charges d'exploitation de la société	-122 150	-304 947
Diverses charges d'exploitation	-22 301	-15 568
Dotations aux provisions d'exploitation	-611 984	-747 421
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-1 367 138	-1 720 661
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-1 254 824	-1 491 054
Produits financiers		
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers	3	0
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	3	0
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-161	-4 903
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	0	0
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	-161	-4 903
Résultat financier C = (I-II)	-158	-4 903
Produits exceptionnels	0	2 543
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	0	2 543
Charges exceptionnelles	153	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	153	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	153	2 543
Résultat net (A+B+C+D)	5 181 224	4 965 578

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Règles et méthodes comptables

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

■ FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 6 juin 2019, la facilitée de caisse a été renouvelée pour un montant de 7 000 000 euros et ce jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2019.

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

■ INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

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

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

Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles :

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

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

Méthode par comparaison directe : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.

Méthode par capitalisation des revenus : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

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

■ INFORMATIONS DIVERSES

Prime d'émission :

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

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

la PGE est déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaire au maintien en l'état de l'immeuble.

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

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

Gestion locative :

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

Locataires :

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

$$DP = AL + AC + ((FP - DG) / 1,20)$$

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

FP = frais de procédure TTC (avocat-huissier)

DG = 50% du dépôt de garantie

Locataires douteux :

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

Provision pour risques et charges :

les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'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).

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 5 247 euros sur l'exercice.

■ EVENEMENTS POST CLÔTURE

Des mesures de confinement ont été mises en place dans différents pays du monde afin de limiter la propagation du virus COVID-19. En France, le gouvernement a pris des mesures de restriction affectant l'activité économique à compter du 12 mars 2020, sans impact sur les comptes clos au 31 décembre 2019, et dont l'impact sur l'exercice 2020 n'est pas quantifiable au moment de l'arrêté des comptes 2019.

■ IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DECEMBRE 2019

RUBRIQUES	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	63 823 788			63 823 788
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0	0	0	0
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	43 345	23 910	0	67 255
TOTAL	63 867 133	23 910	0	63 891 043

■ IMMOBILISATIONS EN COURS AU 31 DECEMBRE 2019

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	Début d'exercice 2019	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice 2019
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction				
Autres	43 345	23 910	0	67 255
Total	43 345	23 910	0	67 255

■ ACTIFS IMMOBILISES AU 31 DECEMBRE 2019

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles	0			0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
Immobilisations financières	48 386			111 274
Dépôts et cautionnements versés	48 386	63 446	558	111 274
TOTAL	48 386	63 446	558	111 274

■ LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT AU 31 DECEMBRE 2019

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.

Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾	Surfaces totales en m ²
Paris	75001	16, rue du Roule	P	155
Paris	75001	14, rue des Halles	P	52
Paris	75001	77, rue Rambuteau	P	262
Paris	75001	7, rue de la Cossonnerie	P	96
Paris	75002	135, rue Montmartre	P	90
Paris	75002	20, rue Saint Augustin	P	252
Paris	75003	7, rue de Bretagne	P	85
Paris	75004	107, rue Saint-Antoine	P	50
Paris	75004	8, rue des Lions Saint Paul	P	27
Paris	75005	134, rue Mouffetard	P	36
Paris	75005	3, rue du Pot-de-Fer	P	45
Paris	75005	17, rue du Petit Pont	P	40
Paris	75005	1, rue de la Bûcherie	P	102
Paris	75005	16/20, rue Mouffetard	P	197
Paris	75006	18, rue de Buci	P	92
Paris	75007	147, rue Saint-Dominique	P	47
Paris	75008	58, rue des Mathurins	P	37
Paris	75008	56, rue de Babylone	P	41
Paris	75008	66, avenue des Champs-Élysées	P	48
Paris	75008	6, place de la Madeleine	P	223
Paris	75009	82, rue Rochechouart	P	42
Paris	75009	13, rue Saint-Lazare	P	79
Paris	75010	19, rue Cail	P	141
Paris	75010	231 bis, rue Lafayette	P	165
Paris	75010	66, rue du Faubourg Saint-Denis	P	123
Paris	75010	3, rue des Petites Ecuries	P	125
Paris	75010	28, boulevard Saint-Denis	P	93
Paris	75010	218, rue du Faubourg Saint-Martin	P	124
Paris	75011	181, rue du Faubourg Saint-Antoine	P	77
Paris	75011	21, rue de la Roquette	P	53
Paris	75011	112, rue de la Roquette	P	60
Paris	75011	109, boulevard Richard Lenoir	P	49
Paris	75012	268, rue de Charenton	P	128
Paris	75012	246, rue de Charenton	P	47
Paris	75013	125, boulevard Vincent Auriol	P	1 967
Paris	75014	44, rue Raymond Losserand	P	72
Paris	75014	12, avenue Jean Moulin	P	88
Paris	75014	34, rue Delambre	P	91
Paris	75014	15, rue Daguerre	P	31
Paris	75015	228, rue de Vaugirard	P	92
Paris	75015	86, rue de Cambronne	P	113
Paris	75016	75, rue de Passy	P	56
Paris	75016	77, rue de Passy	P	185
Paris	75016	78, rue de la Pompe	P	73
Paris	75016	64, rue de la Pompe	P	58
Paris	75017	45, rue des Dames	P	29
Paris	75017	3, avenue de Villiers	P	78
Paris	75017	15, rue des Dames	P	59
Paris	75017	62, rue de Levis	P	44

(1) P: Paris - IDF: Ile-de-France - PR: Province

Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2019	Prix de revient 2018
1989	9,08	470 903		470 903	470 903
1989	9,58	289 653		289 653	289 653
1990	9,01	1 212 514	1 600	1 214 114	1 212 514
1990	10,37	458 778		458 778	458 778
1990	12,00	335 388		335 388	335 388
2018	3,71	2 039 400		2 039 400	2 039 400
1988	9,27	150 504		150 504	150 504
1991	9,13	424 571		424 571	424 571
2007	5,80	325 520		325 520	325 520
1989	9,32	364 353		364 353	364 353
1989	9,22	249 254		249 254	249 254
1990	10,48	327 765		327 765	327 765
1990	9,00	662 970		662 970	662 970
1996	9,28	357 798		357 798	357 798
1989	9,23	987 870		987 870	987 870
1989	9,00	343 100		343 100	343 100
1991	9,07	262 629		262 629	262 629
1992	11,64	234 771		234 771	234 771
1993	11,12	320 143		320 143	320 143
2009	6,62	2 220 000		2 220 000	2 220 000
1990	10,00	167 694		167 694	167 694
1991	9,00	341 217		341 217	341 217
1987	10,89	185 471		185 471	185 471
1989	9,43	366 360	1 600	367 960	366 360
1989	9,73	399 416	1 600	401 016	399 416
1991	10,74	355 206		355 206	355 206
1991	9,29	525 949		525 949	525 949
1991	9,25	358 255		358 255	358 255
1988	9,34	208 475		208 475	208 475
1989	9,00	213 429		213 429	213 429
1990	9,79	318 618		318 618	318 618
2007	7,10	390 000		390 000	390 000
1990	9,01	337 873		337 873	337 873
1990	9,34	244 681		244 681	244 681
2010	5,50	5 832 000		5 832 000	5 832 000
1989	9,00	150 925		150 925	150 925
1990	9,64	304 898		304 898	304 898
1990	9,18	607 747		607 747	607 747
1991	11,22	245 443		245 443	245 443
1988	9,25	216 792		216 792	216 792
1989	9,60	457 347	1 600	458 947	457 347
2009	6,53	2 246 000		2 246 000	2 246 000
1988	9,56	2 131 237		2 131 237	2 131 237
1989	9,25	537 654		537 654	537 654
1990	9,24	503 082		503 082	503 082
1987	9,07	96 043	1 600	97 643	96 043
1988	9,57	492 226		492 226	492 226
1989	9,43	198 608		198 608	198 608
1989	9,78	396 623		396 623	396 623

Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾	Surfaces totales en m ²
Paris	75017	31, rue Legendre	P	122
Paris	75017	95, boulevard Gouvion Saint-Cyr	P	423
Paris	75017	71, avenue de Clichy	P	106
Paris	75017	70, avenue de Clichy	P	143
Paris	75018	15, rue Caulaincourt	P	44
Paris	75018	24, rue du Poteau	P	35
Paris	75018	5, rue Norvins	P	60
Paris	75018	45, rue Marx Dormoy	P	70
Paris	75018	50, avenue de Clichy	P	66
Paris	75018	52, avenue de Clichy	P	68
Paris	75018	35, avenue de Clichy	P	117
Paris	75018	40, boulevard d'Ornano	P	105
Paris	75018	96, rue Ordener	P	63
Paris	75018	36, rue Lepic	P	214
Paris	75019	46, rue d'Archereau	P	218
Dammarie-les-Lys	77190	775, avenue Jean Jaurès	RP	1 500
Fontainebleau	77300	3, rue des Pins	RP	67
Versailles	78000	Galerie Commerciale Les Manèges - 10, avenue du Général de Gaulle	RP	2 885
Evry	91000	5, boulevard de l'Europe	RP	531
Boulogne-Billancourt	92100	128, boulevard Jean Jaurès	RP	79
Boulogne-Billancourt	92100	133, boulevard Jean Jaurès	RP	130
Clichy	92110	49, boulevard Jean Jaurès	RP	81
Montrouge	92120	86/94, avenue Aristide Briand	RP	382
Issy-les-Moulineaux	92130	54, avenue Victor Cresson	RP	81
Suresnes	92150	3, rue du Mont-Valérien	RP	126
Neuilly-sur-Seine	92200	7, rue Longchamp	RP	35
Neuilly-sur-Seine	92200	48, avenue Charles de Gaulle	RP	101
La Garenne-Colombes	92250	1, rue Voltaire	RP	312
Noisy-le-Grand	93160	30, avenue Aristide Briand (Bât 4)	RP	92
Charenton-le-Pont	94200	141/143, rue de Paris	RP	880
Maisons-Alfort	94700	39/41, rue du 11 Novembre 1918 - 10, avenue du Professeur Cadiot	RP	3 095
Maisons-Alfort	94700	1/5, rue de Belfort - 133, rue Jean Jaurès	RP	2 369
Villejuif	94800	58/62, rue Jean Jaurès	RP	205
Reims	51000	267, rue de Neufchatel - rue Adolphe Laberte	PR	974
TOTAL COMMERCES				22 096
Paris	75002	2, rue Chabanais	P	154
TOTAL BUREAUX				154
TOTAL GENERAL				22 251

(1) P: Paris - IDF: Ile-de-France - PR: Province - E : Zone euro

Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2019	Prix de revient 2018
1991	9,74	409 825		409 825	409 825
2008	5,80	4 017 980		4 017 980	4 017 980
1989	10,03	426 857		426 857	426 857
1991	9,24	709 515		709 515	709 515
1987	10,58	95 953		95 953	95 953
1989	10,01	304 898		304 898	304 898
1989	10,07	609 796		609 796	609 796
1990	10,50	222 496		222 496	222 496
1990	9,09	459 506		459 506	459 506
1990	9,09	452 774		452 774	452 774
1990	9,99	480 435		480 435	480 435
1990	9,00	228 674		228 674	228 674
1990	9,28	426 857		426 857	426 857
2007	5,21	1 450 000		1 450 000	1 450 000
1990	9,00	718 218		718 218	718 218
1990	9,73	1 677 625		1 677 625	1 677 625
1990	10,61	134 078		134 078	134 078
1993	11,78	5 547 847	43 345	5 591 192	5 547 847
1991	9,00	1 118 481		1 118 481	1 118 481
1989	9,10	501 229		501 229	501 229
1989	8,98	640 286		640 286	640 286
1989	9,34	289 653		289 653	289 653
1987	9,69	554 851		554 851	554 851
1990	10,31	144 827		144 827	144 827
2008	6,36	590 000		590 000	590 000
1987	9,35	160 873		160 873	160 873
1989	9,02	609 796	12 750	622 546	609 796
1991	9,26	541 194		541 194	541 194
1995	12,87	103 513		103 513	103 513
1993	12,28	1 358 549		1 358 549	1 358 549
1988	9,28	4 038 311	3 160	4 041 471	4 038 311
1991	11,02	2 334 892		2 334 892	2 334 892
1990	10,01	335 388		335 388	335 388
1992	13,12	825 816		825 816	825 816
		63 388 147	67 255	63 455 402	63 388 147
1988	9,84	435 642		435 642	435 642
		435 642	-	435 642	435 642
		63 823 789	67 255	63 891 044	63 823 789

■ CREANCES ET DETTES AU 31 DECEMBRE 2019

CREANCES	31/12/2019	31/12/2018
Créances locataires	1 566 411	1 553 356
Charges locatives	0	0
Charges contractuelles	0	0
Locataires et comptes rattaches	1 566 411	1 553 356
Créances fiscales	12 332	7 849
Fournisseurs débiteurs	0	0
Syndics	4 897 925	4 996 722
Autres débiteurs	1 005 720	923 713
Autres creances	5 915 977	5 928 285
Provisions pour locataires douteux	-887 747	-953 313
Provisions pour depreciation des creances	-887 747	-953 313
TOTAL GENERAL	6 594 640	6 528 328

DETTES	31/12/2019	31/12/2018
Emprunt	0	0
Intérêts courus sur emprunt	0	0
Dépôts reçus	1 726 638	1 686 171
Dettes financieres	1 726 638	1 686 171
Locataires créditeurs	184 611	156 278
Provisions charges locatives	0	0
Gérants	0	0
Fournisseurs	610 752	713 031
Dettes fiscales	797 860	883 333
Dettes d'exploitation	1 593 223	1 752 642
Autres dettes d'exploitation	4 075 077	3 884 917
Associés	2 280 096	1 949 171
Dettes diverses	6 355 173	5 834 088
TOTAL GENERAL	9 675 034	9 272 902

■ ETAT DES PROVISIONS AU 31 DECEMBRE 2019 (EN EUROS)

PROVISIONS	Au 31.12.2018	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31.12.2019
Provisions liées aux placements immobiliers						
Gros Entretiens	270 820	0	50 340	0	105 500	215 660
Risques et charges	1 127 504	0	611 984	0	116 383	1 623 105
Créances douteuses	953 313	0	184 496	250 062	0	887 747
TOTAL	2 351 637	0	846 820	250 062	221 883	2 726 512

■ PROVISION POUR GROS ENTRETIEN AU 31 DECEMBRE 2019

MONTANT PROVISION 01 01 2019	Dotation		Reprise		MONTANT PROVISION 2019
	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2019	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2019	
270 820	-	50 340	-	105 500	215 660
		50 340		105 500	

	montant provision 01 01 2019	Durée	montant provision 31 12 2019
Dépenses prévisionnelles sur 2019	105 500		
Dépenses prévisionnelles sur 2020	162 640		192 700
Dépenses prévisionnelles sur 2021	0		14 400
Dépenses prévisionnelles sur 2022	0		0
Dépenses prévisionnelles sur 2023	2 680		5 360
Dépenses prévisionnelles sur 2024			3 200
TOTAL	270 820		215 660

■ VENTILATION DES CHARGES – CLOTURE AU 31 DECEMBRE 2019

	2019	2018
Ventilation charges immobilières non récupérables en euros		
Impôts & taxes non récupérables	105 229	86 586
Solde de charges de reddition	40 015	70 784
Charges sur locaux vacants	106 326	67 108
Travaux - Remise en état	85 594	72 784
Charges non récupérables	92 356	144 338
Pertes sur créances irrécouvrables	146 543	16 129
Dotations pour créances douteuses	184 496	291 061
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES	760 558	748 789
Ventilation charges immobilières récupérables en euros		
Impôts & taxes diverses	271 656	295 520
Charges immobilières refacturables	750 067	693 404
Autres charges refacturables	9 555	52 556
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES	1 031 277	1 041 480
Ventilation des charges d'exploitation		
Honoraires Commissaires aux comptes	9 830	13 725
Honoraires Notaires	21 101	21 101
Honoraires Dépositaire	14 574	13 982
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	925	903
Frais d'acquisition des immeubles	(4 382)	155 460
Frais de cession des immeubles	313	22 526
Autres frais	10 556	11 019
Contribution Economique Territoriales	69 235	66 231
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	122 150	304 947
Ventilation des diverses charges d'exploitation		
Indemnisation du Conseil de surveillance	22 299	15 565
Commissions externes		
Charges diverses	2	3
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	22 301	15 568
Ventilation des commissions		
Commissions Gestion Immobilière	610 702	608 450
Commissions sur arbitrages	-	44 275
Commissions de souscription	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS	610 702	652 724

■ ENGAGEMENT HORS-BILAN

	31/12/2019	31/12/2018
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Actifs sous promesse de vente		
Sommes à verser sur VEFA		
Engagements reçus		
Ligne de crédit non tirée		
Facilités de caisse	7 000 000	7 000 000
SWAP		
Garanties données		
Garanties reçues		
Garantie à première demande	52 822	
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	4 982 220	4 893 188

AUTRES INFORMATIONS

■ EVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	18,87	99,84%	21,43	99,88%	21,32	99,97%	21,37	96,88%	21,12	100,07%
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	0,03	0,16%	0,03	0,12%	0,00	0,03%	0,69	3,12%	-0,01	-0,06%
TOTAL	18,90	100,00%	21,45	100,00%	21,33	100,00%	22,06	100,00%	21,11	100,00%
CHARGES										
Commissions de gestion	1,74	9,22%	1,93	8,99%	1,84	8,62%	2,00	9,05%	1,87	8,85%
Autres frais de gestion	1,93	10,19%	0,39	1,82%	0,41	1,92%	1,00	4,52%	0,44	2,10%
Entretien du Patrimoine	0,49	2,60%	0,40	1,89%	0,54	2,53%	0,40	1,81%	0,31	1,48%
Charges locatives non récupérables	1,56	8,26%	1,33	6,18%	0,98	4,60%	1,18	5,34%	1,50	7,10%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	5,72	30,27%	4,05	18,87%	3,77	17,67%	4,57	20,72%	4,12	19,54%
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	-0,09	-0,47%	0,05	0,24%	-0,29	-1,37%	-0,37	-1,67%	-0,52	-2,48%
Autres	-4,94	-26,14%	0,33	1,52%	1,56	7,32%	2,68	12,13%	1,67	7,92%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	-5,03	-26,61%	0,38	1,76%	1,27	5,95%	2,31	10,46%	1,15	5,44%
TOTAL DES CHARGES	0,69	3,65%	4,42	20,63%	5,04	23,62%	6,88	31,18%	5,27	24,98%
RESULTAT COURANT										
Variation du report à nouveau	0,45	2,39%	-0,37	-1,75%	-0,81	-3,78%	-1,47	-6,64%	-0,81	-3,82%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	17,76	93,96%	17,40	81,11%	17,10	80,17%	16,65	75,48%	16,65	78,88%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	17,76	93,96%	17,40	81,11%	17,10	80,17%	16,65	75,48%	16,65	78,87%

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPEENNE AIFM

■ GESTION DE LA LIQUIDITE

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 SYSTEMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GERER 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 REMUNERATIONS (AIFM)

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

Rémunérations fixes 2019 versées à l'ensemble des collaborateurs : 17 966 983 €

Rémunérations variables acquises au titre de 2019 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 667 287 €

L'effectif total en 2019 était de 273 collaborateurs.

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

Le « Personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2019, à 45 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2019 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- Gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 5 342 240 €
- Autres personnels identifiés : 3 019 689 €

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

■ EFFET DE LEVIER

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

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

La SCPI ACTIPIERRE 2 peut recourir à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers. Elle peut utiliser une facilité de caisse, si nécessaire, 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	= 98 %
Levier selon Méthode Engagement	= 100 %

■ EXPERTS IMMOBILIERS

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

Expert en Evaluation
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE
Responsabilité à hauteur de 25 M€ maximum

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTROLE INTERNE D'AEW CILOGER

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

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

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

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

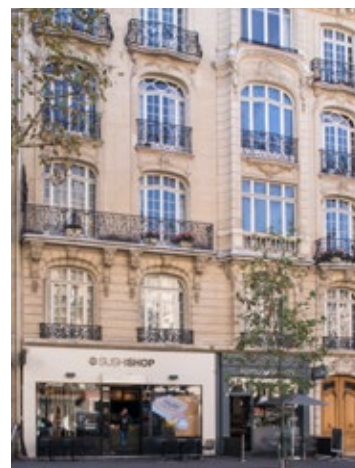
Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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



ACTIPIERRE 2

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

EXERCICE 2019

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article 18 des statuts d'ACTIPIERRE 2 et aux dispositions légales, le Conseil de surveillance vous présente son rapport annuel sur l'exercice de douze mois clos le 31 décembre 2019.

Concernant cet exercice votre Conseil de Surveillance s'est réuni les 11 mars, 24 septembre et 17 décembre 2019 ainsi que le 17 mars 2020. A noter que le 17 décembre le quorum n'a pas été atteint en raison des grèves qui ont perturbé les déplacements de certains Membres du Conseil et le 17 mars 2020, la réunion s'est tenue par téléphone en raison du confinement lié au Covid19. 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, en présence uniquement des membres du Conseil de Surveillance, puis en compagnie de la société de gestion et du Commissaire aux comptes quand il se présente.

■ REMARQUE PRELIMINAIRE

Le présent rapport est établi à la fin du mois de mars 2020, juste après la mise en place du confinement qui a notamment pour conséquence la fermeture de la plupart des commerces qui ne sont pas essentiels à l'alimentation et aux soins médicaux de la population. Ceux-ci ne représentent que 22 % de notre patrimoine locatif. Les autres bénéficient dans cette situation d'un possible report de leurs échéances de loyers, c'est pourquoi il est probable que cette crise ne sera pas sans effet sur le versement des revenus des prochains trimestres aux associés.

Cette situation est nouvelle pour l'ensemble des acteurs de l'économie, et il est bien difficile de prévoir comment les choses vont évoluer et quelles conséquences nous allons subir individuellement.

La seule chose dont nous soyons presque sûrs, c'est qu'il y aura un avant et un après 17 mars 2020. A ce titre, l'année 2019 apparaîtra comme année de référence, puisque année presque complète, économiquement parlant (même si quelques manifestations « Gilets jaunes » et contre la réforme des retraites ont réduit la croissance tant attendue).

Qu'en sera-t-il de l'année 2020 et des suivantes, puisque à l'instant où ces lignes sont écrites, nous savons que le confinement est instauré pour un minimum de 6 semaines ? Comment imaginer que cela n'aura pas d'impact sur la croissance, le résultat de notre SCPI et le versement des revenus trimestriels aux associés ? Sachant que 22 % de notre patrimoine est constitué de commerce d'alimentation, et que les autres commerçants auront la faculté, sous conditions, de ne pas honorer à bonne date le paiement de leur loyer, il n'est pas difficile d'imaginer qu'une part significative de nos loyers ne seront pas versés au début du 2^{ème} trimestre 2020, mettant ainsi la Société de gestion dans l'obligation de baisser par conséquent le versement des revenus trimestriels aux associés.

Le présent rapport est effectué en complément de celui établi par la Société de Gestion, qui est très complet et ne justifie pas d'en reprendre chaque point.

■ ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

La croissance de l'année 2019 a été de 1,2 %, bien évidemment décevante après les timides reprises des années précédentes (2017 à 1,9 % et 2018 à 1,5 %), Rappelons que selon les économistes, il faut que la croissance dépasse un rythme annuel minimum de 1,5% pour inverser la tendance. L'embellie n'aura été que de courte durée, la crise des « Gilets Jaunes », et les grèves à répétition liées à la réforme des retraites, et maintenant la crise sanitaire du Covid19, ayant à priori arrêté les prémices d'élan d'une reprise économique...

Difficile dans ces conditions de faire la moindre prévision crédible.

Aux évolutions constatées en début d'année 2019 (la consommation des ménages évolue vers des articles plus qualitatifs, comme le bio et le vegan par exemple, mais en diminuant la quantité consommée), il convient d'ajouter une consommation d'achats par internet, d'autant plus renforcée par la crise sanitaire actuelle.

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

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

Faut-il profiter de cette crise pour investir, notamment à crédit, ou faut-il attendre car le pire est peut-être encore à venir. Cette question, nous nous la posons en permanence au sein de notre Conseil de Surveillance, mais à ce jour aucune réponse ne parvient à s'imposer, et les différentes crises à répétition ne viennent pas faciliter notre réflexion.

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

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

Dans le même temps, nos locataires cherchent toujours à réduire leur taux d'effort, et les textes en vigueur rendent parfois possible leur objectif. La crise sanitaire et ses conséquences économiques va nous contraindre à accompagner nos locataires face à cette situation, faute de quoi nous risquons peut être une situation encore pire. Nous faisons confiance à notre Société de gestion pour gérer au mieux de nos intérêts cette crise.

Tout cela aura tendance 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.

Nous vous invitons en conséquence, à approuver le renouvellement de son mandat pour les 3 exercices à venir.

■ PATRIMOINE-REVENUS

Votre Conseil de surveillance étudie avec la Société de Gestion au cours de chacune de ses réunions, le patrimoine de notre SCPI ainsi que les événements qui se sont déroulés au cours du trimestre et l'évolution des dossiers en cours.

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

Cela affecte les résultats de cette année et le prévisionnel de l'année 2020 et des suivantes. La situation devait s'améliorer en 2020, mais comme indiqué ci-dessus qu'en sera-t-il en fonction des nouveaux événements qui viennent de survenir ?

Il n'est pas difficile d'imaginer que la situation sanitaire et économique va générer de nombreux problèmes et contentieux.

Au 31/12/2019, la SCPI reste en surinvestissement à hauteur de 3 908 041 €, ce qui permet d'améliorer sensiblement nos résultats. Ce surinvestissement est couvert par la facilité de caisse de 7 000 000 € approuvée chaque année en Assemblée. Nous notons que cette facilité n'est que très peu utilisée dans la mesure où notre fonds de trésorerie dégagé par l'exploitation courante est généralement suffisant. Cette situation risque d'évoluer du fait de la crise actuelle, puisque notre trésorerie disponible risque de fortement diminuer en raison des éventuels non-paiement des loyers tels qu'ils sont envisagés.

C'est pourquoi, nous vous invitons à renouveler cette autorisation de découvert à hauteur de 7 000 000 €, afin de garantir un possible effet de levier sur le montant des loyers encaissés.

En raison du nombre important de dossiers à problème et par mesure de prudence, nous avons validé la baisse de la distribution intervenue en 2019, afin de maintenir un report à nouveau satisfaisant (à 3,5 mois).

Le patrimoine est expertisé hors droits au 31.12.2019 à 117 565 000 €, soit une augmentation de 3,95% sur un an. Cette valorisation réalisée par des experts indépendants est comme ces dernières années, principalement la conséquence de la faiblesse des taux de capitalisation, valorisation qui doit être prise en conséquence, avec prudence, surtout compte tenu du contexte actuel.

■ MARCHÉ SECONDAIRE

Le marché secondaire est fluctuant, avec un nombre de parts en attente de cession en fin d'exercice représentant 2.586 parts soit 0,79 % du capital, ce qui est très raisonnable par rapport au marché des SCPI même si en hausse par rapport à l'année précédente.

Au 31/12/2019, le prix acquéreur est de 311,00 €, ce qui doit être comparé avec la valeur de reconstitution de la société de 421,12 €. A ce prix d'acquisition, les acheteurs du 31/12/2019 ont perçu une distribution nette avant impôts de 5,35%.

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

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

■ APPROBATION GENERALE SUR L'ACTION DE LA SOCIETE DE GESTION

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

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

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

En regard de la crise que nous traversons, le vote électronique aurait toute sa place, et l'information des associés chaque trimestre serait importante et appréciée par les associés.

■ RESOLUTIONS SOUMISES EN ASSEMBLEES GENERALES 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 vous sont soumises en Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires.

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

IMPORTANT : RAPPEL DES MODALITES 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 ou le secrétaire ou tout autre associé présent ce jour-là en cas d'empêchement des autres membres désignés).

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

Fait à Paris, le 31 mars 2020
 Le Président du Conseil de surveillance
 Olivier ASTY
 olivier.asty@gmail.com
 Mobile : 06.09.49.26.03

PS : Le présent rapport a été établi en concertation avec l'ensemble des membres du Conseil de surveillance.

ACTIPIERRE 2

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS (Exercice clos le 31 décembre 2019)

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier ACTIPIERRE 2,

■ OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ACTIPIERRE 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de gestion le 17 mars 2020 sur la base des éléments disponibles dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

■ JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations

suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

■ VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la Société de gestion nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

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

■ RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

■ 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 Société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Courbevoie,
Le commissaire aux comptes
MAZARS
BAPTISTE KALASZ

LE RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

A l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier ACTIPIERRE 2,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion AEW CILOGER

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

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

Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2019.

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

Au titre de l'exercice 2019, cette commission représente une charge de 610 702 €.

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

- Une commission pour cession de parts de 4,5% hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droits d'enregistrement) si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier.

Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2019.

- Des frais de dossier forfaitaires si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier

Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2019.

- Une commission d'arbitrage de 0,5 % du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la société ACTIPIERRE 2.

Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2019.

- 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 rémunération n'a été versée à ce titre en 2019.

Fait à Courbevoie,
Le Commissaire aux comptes
MAZARS
BAPTISTE KALASZ

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

DU 30 SEPTEMBRE 2020

ORDRE DU JOUR

■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019
2. Quitus à donner à la Société de gestion
3. Approbation des conventions réglementées
4. Approbation de la valeur comptable
5. Présentation de la valeur de réalisation
6. Présentation de la valeur de reconstitution
7. Affectation du résultat

8. Renouvellement du mandat de gérant de la Société de gestion

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. Renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation

12. Pouvoirs en vue des formalités légales

■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

13. Modification de l'article 18 des statuts (organisation des réunions et délibérations du Conseil de surveillance)

LES RÉOLUTIONS

■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des 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 2019, approuve les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

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 61 265 167 euros, soit 187,34 euros pour une part.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion de la valeur de réalisation qui ressort à 115 154 783 euros, soit 352,13 euros pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de Gestion de la valeur de reconstitution qui ressort à 137 716 426 euros, soit 421,12 euros pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 5 181 223,93 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 1 545 906,79 euros, forme un revenu distribuable de 6 727 130,72 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 5 444 966,25 euros,
- au report à nouveau, une somme de 1 282 164,47 euros.

Huitième résolution

Prenant acte de l'arrivée à échéance du mandat de la Société de gestion et conformément à l'article 14 des statuts, l'Assemblée Générale renouvelle le mandat de la Société de gestion AEW CILOGER, société par actions simplifiée au capital de 828.510 euros, dont le siège social est situé 22 rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris, immatriculée sous le numéro 329 255 046 RCS Paris et agréée par l'AMF sous le numéro n° GP 07000043 en date du 10/07/2007, pour une durée de 3 années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale statuant en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Neuvième résolution

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

Cette autorisation est consentie jusqu'à décision ultérieure contraire de l'Assemblée Générale.

Dixième 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 clos le 31 décembre 2020.

Onzième Résolution

Prenant acte de l'arrivée à échéance du mandat de l'expert externe en évaluation, l'Assemblée Générale nomme la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France en qualité d'expert externe en évaluation chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI.

Conformément aux dispositions légales, l'évaluateur immobilier est nommé pour une durée de cinq années. Son mandat viendra à expiration lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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.

■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**Treizième Résolution**

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 18 §2 des statuts relatif à l'organisation des réunions et délibérations du Conseil de surveillance, comme suit :

Article 18 – Conseil de surveillance

« [...] Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre lieu du même département. **Les réunions peuvent également se tenir par conférence téléphonique ou visioconférence avec l'accord préalable du Président du Conseil de surveillance.** [...] »

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
SAS au capital de 828 510 euros
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
329 255 046 RCS PARIS

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

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

Signatory of:

