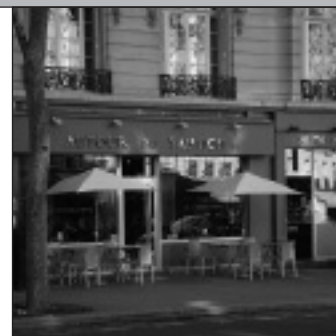




RAPPORT
ANNUEL
2009

SCPI DE MURS DE MAGASINS



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

■ SOCIÉTÉ DE GESTION CILOGER

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 450 000 euros
Siège social : 147 boulevard Haussmann - 75008 PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

DIRECTOIRE

Président : Monsieur Laurent FLÉCHET
Directeur Général : Monsieur Hubert ANDRÉ

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Alain BROCHARD
Vice-Président : Monsieur Jean-Luc ENGUEHARD

Membres du Conseil

Monsieur Serge BAYARD
Madame Corinne FOSSAT
Monsieur Jean-Pierre LEVAYER
CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE),
représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT
CAISSE D'ÉPARGNE PARTICIPATIONS, représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Olivier MAREUSE
GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Laurent DIOT
SF 2, représentée par Monsieur Didier VUILLAUME

■ SCPI ACTIPIERRE 2

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Olivier ASTY
Vice-Président : Monsieur Frédéric BODART
Secrétaire : Madame Elisabeth LE TRESSOLLER

Membres du Conseil

Monsieur Daniel DALLEST
Madame Pascale DEVERAUX
Monsieur Stéphane GLAVINAZ
Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS
Monsieur Pascal VÉTU
APPSCPI, représentée par Monsieur Yann HOUDENT

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : KPMG, représenté par Monsieur Rémy TABUTEAU
Suppléant : Monsieur Pascal BROUARD

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

Editorial	page 2
Les données essentielles	page 4
Le patrimoine immobilier	page 5
Les résultats et la distribution	page 8
Le marché des parts	page 9

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	page 11
L'annexe	page 14

LES AUTRES INFORMATIONS

L'évolution par part au cours des cinq derniers exercices	page 20
--	---------

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	page 21
--	---------

Le rapport général	page 23
Le rapport spécial	page 24

RÉSOLUTIONS	page 25
-------------	---------



ÉDITORIAL

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ACTIPIERRE 2, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2009.

- En 2009, compte tenu de la conjoncture économique difficile, les particuliers, moins confiants en l'avenir ont consommé différemment, même si le pouvoir d'achat a pu être relativement préservé en France, à la différence d'autres pays européens. Hormis le secteur automobile qui a bénéficié de mesures gouvernementales spécifiques, les achats importants et les achats « coup de cœur » ont eu tendance à diminuer, entraînant une baisse de chiffre d'affaires de nombreux commerçants.

Sur l'année, les investissements en commerces, actifs réputés très défensifs, ont représenté un total de 1,9 milliard d'euros, contre 1,1 milliard d'euros en 2008, et ont retrouvé un niveau équivalent à celui enregistré en 2006. Le commerce est en fait la seule classe d'actif à avoir connu une augmentation dans un contexte de ralentissement généralisé, l'activité ayant été particulièrement dynamique sur les segments des centres-villes et des galeries commerciales qui représentent plus de 60% des transactions.

En effet, confrontés à l'accroissement des risques locatifs, les acquéreurs ont privilégié les produits sécurisés tels que les boutiques pieds d'immeuble et les centres commerciaux de centre-ville. A contrario, les investissements en commerce de périphérie, notamment les parcs d'activités commerciales, ont accusé un ralentissement très important. Les loyers ont de ce fait conservé le plus souvent des valeurs fortes dans les rues les plus recherchées, tandis que dans les rues secondaires, des baisses ont été observées tout au long de l'année.

Les investisseurs et les enseignes restent très sélectifs, la concurrence devrait s'accroître tant en matière d'investissement, ce qui induira une pression baissière sur les taux de rendement des meilleurs emplacements, qu'en matière d'implantation des enseignes garantissant ainsi un niveau de loyer élevé pour ces locaux commerciaux particulièrement recherchés.

- Dans des contextes économiques et financiers perturbés, marqués par une aversion au risque des épargnants, les SCPI ont néanmoins continué à faire preuve d'attractivité, à travers le dispositif Scellier, la bonne tenue du marché des parts et un rendement moyen supérieur aux taux des emprunts d'Etat sans risques :
 - la collecte nette globale des SCPI est restée stable en 2009 par rapport à l'année précédente, à 869 millions d'euros contre 874 millions d'euros (-1%), bénéficiant du fort engouement pour les SCPI Scellier s'appuyant sur ce dispositif fiscal d'encouragement à l'investissement résidentiel locatif (463,5 millions d'euros) ;
 - la collecte des SCPI de rendements est demeurée positive à 379 millions d'euros, mais toutefois en recul de 47% par rapport à 2008, et ce de manière plus marquée pour les « classiques diversifiées » (-62%) que pour les « murs de magasins » (-21%) ;
 - le marché secondaire a confirmé sa solidité, à 385 millions d'euros échangés, soit une progression de 11% par rapport à 2008, progression qui a principalement touché les « classiques diversifiées » (+18%). Le montant des parts en attente de vente est en fort recul par rapport à 2008 (-57%) à 86 millions d'euros ;
 - la capitalisation globale a augmenté de 10%, à 18,95 milliards d'euros ;
 - les prix des parts ont augmenté de 5,21%, pour un rendement moyen de 6,05%.

- Grâce à ses atouts et à la qualité de son patrimoine, ACTIPIERRE 2 a confirmé sa capacité de résistance, et a continué d'afficher d'excellents résultats en termes d'occupation et de rendement.

- La valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé de 0,76% à périmètre constant, en confortant une valorisation globale du patrimoine supérieure de 41% à son prix de revient.

- Le taux d'occupation financier s'est en moyenne maintenu à un niveau très élevé (99,11%), fruit d'une activité locative fondée sur la négociation, l'accompagnement des locataires en place et la recherche active de nouveaux locataires pérennes. Une seule boutique est vacante en fin d'exercice.

- Les loyers facturés, intégrant la location des nouveaux investissements, ont progressé de 9%, et le résultat de 11%.



L'augmentation du résultat a permis de porter le revenu brut distribué pour une part de 16,02 euros en 2008 à 16,20 euros, soit une hausse de 1,1%. Parallèlement, la politique prudente de mise en réserve a été poursuivie, ce qui permettra d'appréhender favorablement l'exercice 2010 en cas de persistance de la crise économique. Le report à nouveau représente ainsi désormais 4,5 mois de distribution contre 2,5 mois à la fin de l'exercice précédent.

Les bons résultats structurels se sont traduits par un marché secondaire qui, bien qu'affecté par l'attentisme des épargnants durant le premier semestre 2009, a fixé le dernier prix d'exécution à un plus haut historique de 283,56 euros, en progression de 23% par rapport à 2008. Le rendement annuel pour 2009 (dividende 2009/prix acheteur au 31/12/2008) s'est élevé à 6,38%, à comparer avec les 5,71% qui ressortent des statistiques nationales des SCPI de commerces et aux 3,6% offerts en fin d'année 2009 par les emprunts d'Etat à long terme.

Sur une plus longue période, le taux de rendement interne du placement ACTIPIERRE 2, calculé par l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, s'établit à 13,39 % sur sept ans et 13,55 % sur dix ans, deux points au dessus des moyennes des SCPI de murs de magasins. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2009.

- ACTIPIERRE 2 a également achevé en 2009 les acquisitions entrant dans l'enveloppe de sur-investissement de 7 000 000 d'euros autorisée par l'assemblée générale. Ont ainsi été acquises deux boutiques pied d'immeuble sur des sites parisiens prestigieux (rue de Passy, place de la Madeleine) qui contribueront à renforcer les sécurités patrimoniale et locative.

- C'est en novembre 2007 que l'AMF a délivré les premiers agréments à des OPCI, en s'en tenant aux produits destinés aux professionnels (OPCI dits RFA). A la fin de l'année 2009, les OPCI de ce type totalisent 7,5 milliards d'euros d'actifs sous gestion.

Seuls trois OPCI grand public ont été commercialisés sur l'année 2009. D'autres véhicules issus des réseaux bancaires ont été agréés et devraient être commercialisés en 2010.

Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :

- soit de société anonyme à capital variable (SPPICAV) : revenus distribués soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers ;
- soit de fonds de placement immobiliers (FPI) : revenus distribués soumis à la fiscalité des revenus fonciers (même régime que les SCPI).

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

En l'état des dispositions légales, il appartient aux associés d'ACTIPIERRE 2, réunis en assemblée générale extraordinaire, de décider au plus tard le 15 mai 2012 s'ils souhaitent transformer leur SCPI en OPCI, et sous quelle forme, ou la maintenir en SCPI.

Laurent FLÉCHET
Président du Directoire de CILOGER



LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2009

CHIFFRES CLÉS

- Création :	1987
- Capital fermé depuis :	1991
- Terme statutaire :	2037
- 3 245 associés pour 300 000 parts	
- Capital social :	45 810 000 €
- Capitaux propres :	53 563 744 €
- Capitaux collectés :	64 870 798 €
- Dernier prix d'exécution (net vendeur)	283,56 €
- Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais :	93 900 000 €
- Parts en attente de vente :	0,02% des parts
- Marché secondaire réalisé sur l'année :	3 191 parts pour 884 286 €
- Rendement par rapport au prix d'exécution moyen annuel majoré des frais :	5,85%

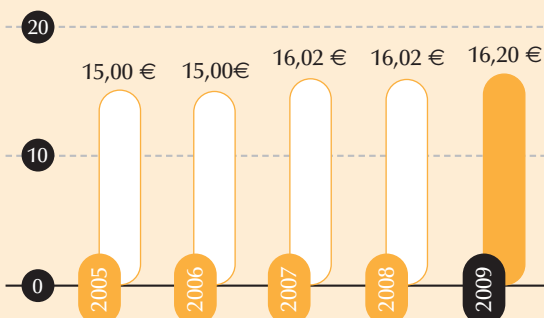
PATRIMOINE

- 88 immeubles
- 87 sites
- 127 locataires
- Surface : 23 147 m²
- Taux moyen annuel d'occupation financier : 99,41%

COMPTE DE RÉSULTAT

- Produits de l'activité immobilière en 2009	7 780 683 €
- dont loyers : 6 826 375 €	
- Résultat de l'exercice :	5 704 678 € soit 19,02 € par part
- Revenu distribué :	4 860 000 € soit 16,20 € par part

REVENU DISTRIBUÉ PAR PART en euros depuis 5 ans



VALEURS SIGNIFICATIVES en euros

	Global	Par part
Valeur comptable de la SCPI	53 563 744 €	178,55 €
Valeur vénale / expertise	82 824 500 €	276,08 €
Valeur de réalisation	78 548 513 €	261,83 €
Valeur de reconstitution	92 983 670 €	309,95 €

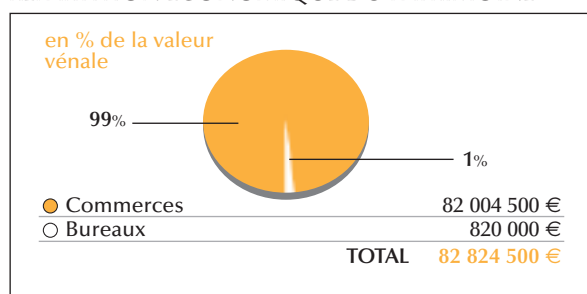


LE PATRIMOINE IMMOBILIER

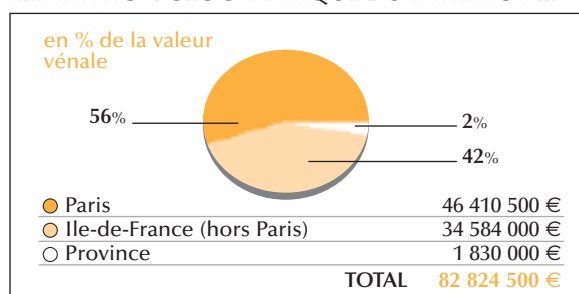
Au 31 décembre 2009, ACTIPIERRE 2 détient 88 immeubles, totalisant 23 147 m², localisés à 96% en Ile-de-France.

En valeur vénale, le patrimoine est presque intégralement composé de murs de commerces (99%).

RÉPARTITION ÉCONOMIQUE DU PATRIMOINE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Arbitrages

Aucun arbitrage n'a été effectué en 2009. Néanmoins, la société de gestion a souhaité, 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 arbitrés. Ainsi, lors du Conseil de surveillance du 9 mars 2009, un avis favorable a été émis quant à l'arbitrage de cinq actifs.

Investissements

En début d'année 2009, ACTIPIERRE 2 était en sur-investissement pour un montant de 2 305 845 euros. Par ailleurs l'assemblée générale ordinaire de juin 2009 a autorisé un recours à l'emprunt pour un montant maximum de 7 000 000 d'euros.

Dans un marché vendeur attentiste, de nombreux dossiers d'investissements en murs de commerce ont été analysés. Ils n'ont pas été retenus pour ACTIPIERRE 2, notamment en raison de prix trop élevés, de leur localisation hors Ile-de-France, de leur caractère trop « daté » ou mixte (bureau/commerce).

Deux investissements sur des sites prestigieux, renforçant la sécurité patrimoniale et locative du portefeuille immobilier, ont toutefois été concrétisés.

75, rue de Passy - 75016 PARIS

Une boutique pied d'immeuble a été acquise le 25 septembre 2009 dans l'une des rues les plus commerçantes de Paris, au 75 rue de Passy (16^e). Louée à une enseigne filiale du groupe Marc Orian (bijouterie), le prix acte en mains de cet investissement ressort à 2 390 000 euros, pour une rentabilité nette de 6,53%.

6, place de la Madeleine - 75008 PARIS

Une boutique pied d'immeuble a été acquise le 21 décembre 2009, dans l'un des secteurs les plus dynamiques de Paris en matière de produits de luxe, au 6 place de la Madeleine (8^eme). Louée à l'enseigne « Margaret Howell », marque anglaise de vêtement haut de gamme comptant deux points de vente à Paris et quatre à Londres, le prix acte en mains de cet investissement ressort à 2 361 000 euros. La rentabilité nette est de 6,62%, attractive au regard de la situation de ce bien et de la rareté de produits équivalents sur le marché.



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

L'EMPLOI DES FONDS

A la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 2 est en situation de sur-investissement à hauteur de 7 098 815 euros.

L'assemblée générale ordinaire du 17 juin 2009 a autorisé la société de gestion à contracter des emprunts dans la limite de 7 000 000 d'euros et en fonction des capacités de remboursement de la SCPI.

En pratique, cette autorisation d'emprunt prend la forme d'une facilité de caisse, négociée au taux de l'EURIBOR 3 mois + 1%, et sans commission d'engagement.

Dans un souci d'optimisation financière pour les associés, les investissements immobiliers lors de l'acquisition ont été intégralement financés par la mobilisation de la trésorerie courante habituellement placée en certificats de dépôts, et le recours à la facilité de caisse a été opéré de manière ponctuelle.

En euros	Total au 31/12/2008	Durant l'année 2009	Total au 31/12/2009
Fonds collectés	64 870 798		64 870 798
+ Plus ou moins-value sur cessions d'immeubles	- 38 433	-	- 38 433
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 6 487 080	-	- 6 487 080
- Achat d'immeubles	- 54 301 478	- 4 520 254	- 58 821 731
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	- 6 337 672	- 272 717	- 6 610 389
- Divers (1)	- 11 980	-	- 11 980
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	- 2 305 845	- 4 792 972	- 7 098 815

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

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE Valuation France (ex ATISREAL Expertise), expert indépendant, accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'assemblée générale, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base de ces expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales), 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).

	Global	Par part
Valeur comptable	53 563 744 €	178,55 €
Valeur vénale / expertise	82 824 500 €	276,08 €
Valeur de réalisation	78 548 513 €	261,83 €
Valeur de reconstitution	92 983 670 €	309,95 €



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

ETAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2009

	Prix de revient au 31/12/2009 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2009 en euros	Variation Expertise/ prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2009 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2008 en euros	Variation hors droits 2009/2008 en %
Commerces	58 386 089	82 004 500	40,45	87 090 290	76 969 000	6,54
Bureaux	435 642	820 000	88,23	871 000	895 000	- 8,38
TOTAUX	58 821 731	82 824 500	40,81	87 961 290	77 864 000	6,37

L'évaluation du patrimoine enregistre une progression de 6,4%, à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 8,3%. Dans un contexte économique perturbé, grâce à ses atouts et à la qualité de son patrimoine, ACTIPIERRE 2 confirme sa capacité de résistance.

L'évaluation du patrimoine enregistre ainsi une progression de 0,76% à périmètre constant.

Fin 2009, le patrimoine est expertisé à près d'une fois et demi son prix de revient.

LA GESTION LOCATIVE

Les incidences contentieuses sur la perception des loyers sont restées encadrées, notamment grâce à une activité locative fondée sur la négociation, l'accompagnement des locataires en place et la recherche active de nouveaux locataires pérennes.

En intégrant les deux investissements de l'année, les loyers quittancés se sont élevés à 6 826 375 euros contre 6 242 758 euros l'exercice précédent (+ 9%).

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE 2 s'est maintenu à un niveau très élevé atteignant 99,21%, au quatrième trimestre 2009.

Malgré une conjoncture volatile, le taux d'occupation financier moyen 2009 ressort à 99,41%, en progression par rapport à celui de l'année précédente (99,02%).

Locations et libérations

Sur l'exercice 2009, deux locaux ont été libérés dans le cadre de contentieux (liquidations/expulsions), et une location portant sur des locaux commerciaux à Villejuif (94) a été effectuée. Cette relocation a porté sur 40 m² pour un total de loyer en année pleine de 11 600 euros, en progression de 1% par rapport au loyer précédent.

Un nouveau bail a été également signé dans le cadre d'une cession à Versailles (78).

Au 31 décembre 2009, les locaux vacants concernent uniquement la boutique et les locaux sis au 133 rue Jean Jaurès à Maisons-Alfort (94). Le montant des loyers prévisionnels annuels sur ces locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente 748 m², est de 86 781 euros.

Renouvellement de baux

Au total, durant l'année 2009, dix baux ont été renégociés et renouvelés (sept à Paris et trois en périphérie). Ces renouvellements ont porté sur 895 m² pour un total de loyers en année pleine de 495 229 euros, en diminution de 7% par rapport aux loyers avant renouvellements.

Ces faibles baisses ont été consenties à des locataires dont les loyers avaient progressé de plus de 25%, et pour lesquels il existait un risque de procédure judiciaire en révision de loyer.





LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Cessions de baux

Au cours de l'exercice 2009, deux cessions de droit de bail se sont réalisées permettant d'obtenir 88 361 euros HT d'indemnité au profit d'ACTIPIERRE 2.

Parallèlement, sur l'exercice 2009, cinq cessions de fonds de commerce ont également été régularisées.

Litiges

Au 31 décembre 2009, en dehors des liquidations et des procédures engagées à l'encontre des locataires en raison d'impayés locatifs, les seuls litiges significatifs concernent :

- le commerce sis au 35 avenue de Clichy (Paris 18ème), pour lequel un arrêté de péril a été pris par la Préfecture. Les travaux à réaliser, énoncés par l'expertise diligente dans le cadre de l'arrêté de péril, concernent la réfection

du réseau de tout à l'égout, le ravalement et le confortement du bâtiment. Le commerce appartenant à ACTIPIERRE 2 est cependant toujours ouvert, les problèmes touchant essentiellement la partie habitation appartenant à l'autre copropriétaire de l'immeuble.

- le local commercial de restauration sis au 66, rue du faubourg Saint-Martin (Paris 10ème), pour lequel le locataire a initié une demande en fixation du loyer à compter du 11 décembre 2008, sur une base inférieure de 60% au loyer en vigueur.

Ce dossier a été provisionné dans l'attente de la décision judiciaire.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

L'augmentation du résultat de 10,8% a permis la distribution d'un revenu brut de 16,20 euros par part, en hausse de 1,1% par rapport à l'année précédente, tout en poursuivant une politique prudente de mise en réserve d'une partie de ce résultat qui permettra d'appréhender favorablement l'exercice 2010. Le report à nouveau s'élève à 6,14 euros par part et représente 4,5 mois de distribution; il représentait 2,5 mois à la fin de l'exercice précédent.

Durant les deux premiers trimestres, le revenu brut distribué par part a été maintenu à 3,90 euros, identique à l'exercice précédent. Les bons résultats constatés ont permis d'augmenter le revenu brut distribué par part à 4,20 euros pour les deux derniers trimestres.

Le rendement 2009 (dividende 2009/prix acheteur au 31/12/2008) augmente à 6,38%. Il reste nettement

supérieur à celui du marché à 5,71% tel qu'il ressort des statistiques nationales des SCPI de murs de magasins, et au taux des emprunts d'Etat sans risque (l'OAT 10 ans fin 2009 est à 3,60%).

Reflète de la très forte augmentation du prix de la part durant l'année, le rendement moyen (dividende 2009/prix acheteur moyen 2009) et le rendement instantané (dividende 2009/prix acheteur au 31/12/2009) diminuent à respectivement 5,85% et 5,18%.

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), les performances d'ACTIPIERRE 2 sont également attractives, supérieures au marché, avec des taux à 5 ans, 7 ans et 10 ans de 11,12%, 13,39% et 13,55%. Sur ces mêmes durées les chiffres du marché des SCPI de murs de magasins ressortent à 9,70%, 11,08% et 11,76% (source Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION



L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix d'exécution majoré des frais au 1er janvier (1)	Dividende (avant PLF et PS) versé au titre de l'année	Prix d'exécution moyen de l'année (1)	Rentabilité de la part (2) en %	Report à nouveau cumulé par part
2005	224,77	15,00	205,68	7,29%	2,88
2006	226,28	15,00	234,98	6,38%	2,17
2007	250,00	16,02	249,51	6,42%	2,19
2008	254,00	16,02	259,25	6,18%	3,32
2009	253,88	16,20	277,12	5,85%	6,14

(1) Il s'agit du prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.

(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen majoré des frais constaté sur la même année.

PLF : Prélèvement libératoire forfaitaire sur les produits financiers.

PS : Prélèvements sociaux sur les produits financiers.

LE MARCHÉ DES PARTS

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Le marché secondaire a été marqué au premier semestre par une raréfaction des acheteurs induite par l'attentisme des épargnants et le resserrement des conditions d'octroi des crédits. Les atouts et la qualité du patrimoine d'ACTIPIERRE 2 ont cependant permis un net rétablissement au cours du deuxième semestre, le prix d'exécution progressant de 23,3% sur l'exercice.

Sur l'ensemble de l'année, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 2 a néanmoins été marqué par une contraction des volumes et montants échangés : 3 191 parts représentant 884 286 euros, soit des diminutions respectives de 15% et 9% par rapport à 2008.

Le rapport ventes/achats qui était de 9 en début d'année s'est progressivement amélioré pour être inférieur à 1 en fin d'année, avec une accélération de la tendance durant l'été. Après un début d'année attentiste durant lequel le prix est resté stable, les qualités intrinsèques d'ACTIPIERRE 2 et l'intérêt marqué des investisseurs pour les SCPI de murs de magasins, considérées comme un rempart à la crise compte tenu de leur capacité de résistance, ont permis au prix d'exécution de terminer à 283,56 euros au 31 décembre (313,00 euros prix acheteur), soit une progression de 23% par rapport à son niveau de

décembre 2008, établissant à cette occasion un plus haut historique.

L'appréciation du prix de la part en 2009 est supérieure de plus de vingt-et-un points à celle enregistrée au niveau national pour les SCPI de murs de magasins (2,07%). En deux exercices la progression est de 23%, soit dix-sept points de plus que la moyenne nationale.

Parallèlement, autre indicateur significatif de la confiance des associés d'ACTIPIERRE 2, le nombre de parts en vente en fin d'exercice ne représente plus que 0,02% des parts, contre 0,36% en début d'année. Au 31 décembre 2009, 56 parts sont présentes à la vente sur le carnet d'ordres, depuis plus d'un an.

Avec un taux de rotation de parts de 1,06%, (1,8% au niveau national), la profondeur du marché secondaire organisé reste toutefois limitée.

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une surcote de 8,3% par rapport à la valeur de réalisation 2009 (261,83 euros par part).

Sur le marché secondaire de gré à gré (sans intervention de la société de gestion), 802 parts ont été échangées pour un montant de 213 236 euros (soit 265,88 euros par part).



LE MARCHÉ DES PARTS

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIIONS

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
2005	6 211	2,07%	1 022	52 771,00
2006	6 133	2,04%	71	59 908,00
2007	4 691	1,56%	347	47 046,84
2008	4 136	1,38%	1 078	42 307,00
2009	3 993	1,33%	56	39 432,74

(1) Il s'agit du nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2005	Société fermée	300 000	45 810 000	64 870 798
Au 31/12/2006	Société fermée	300 000	45 810 000	64 870 798
Au 31/12/2007	Société fermée	300 000	45 810 000	64 870 798
Au 31/12/2008	Société fermée	300 000	45 810 000	64 870 798
Au 31/12/2009	Société fermée	300 000	45 810 000	64 870 798

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31/12 (1)
2005	45 810 000	0	300 000	3 313	0	204,94
2006	45 810 000	0	300 000	3 283	0	250,00
2007	45 810 000	0	300 000	3 258	0	254,00
2008	45 810 000	0	300 000	3 266	0	253,88
2009	45 810 000	0	300 000	3 245	0	313,00

(1) Il s'agit du prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2009

En euros	31/12/2009		31/12/2008	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	58 821 731	82 824 500	54 301 478	77 864 000
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	-	-	-	-
Frais de recherche	-	-	-	-
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	-	-	-	-
Autres frais d'acquisitions des immeubles	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 982 000	-	- 795 999	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	57 839 731	82 824 500	53 505 478	77 864 000
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation	-	-	-	-
Immobilisations financières	40 855	40 855	40 001	40 001
Créances				
Locataires et créances rattachées	1 131 934	1 131 934	1 550 149	1 550 149
Autres créances	3 972 074	3 972 074	3 460 814	3 460 814
Provisions pour dépréciation des créances	- 290 262	- 290 262	- 477 475	- 477 475
Valeurs de placement et disponibilités				
Titres de créances négociables	150 000	150 000	1 638 000	1 638 000
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	85 877	85 877	31 287	31 287
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	- 4 016 165	- 4 016 165	- 1 718 423	- 1 718 423
Dettes d'exploitation	- 5 304 347	- 5 304 347	- 4 996 582	- 4 996 582
Dettes diverses	-	-	-	-
TOTAL II	- 4 275 987	- 4 275 987	- 513 695	- 513 695
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	53 563 744		52 991 783	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		78 548 513		77 350 305



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2009

En euros	Situation d'ouverture au 01/01/09	Affectation du résultat N -1	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/09
Capital				
Capital souscrit	45 810 000	-	-	45 810 000
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission	19 060 798	-	-	19 060 798
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Prélèvements sur prime d'émission	- 12 836 732	-	- 272 717	- 13 109 449
Primes de fusion	-	-	-	-
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	- 38 433			- 38 433
Réserves indisponibles	-	-	-	-
Report à nouveau	655 674	340 476	-	996 150
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	-	-	5 704 678	5 704 678
Acomptes sur distribution (1)	-	-	- 4 860 000	- 4 860 000
Résultat de l'exercice précédent	5 146 476	- 5 146 476	-	-
Acomptes sur distribution de l'exercice précédent	- 4 806 000	4 806 000	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	52 991 783	-	571 961	53 563 744

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2010



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2009

En euros	31/12/2009		31/12/2008	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
PRODUITS				
Produits de l'activité immobilière		7 949 449		7 312 947
Produits de l'activité immobilière	7 780 683		7 125 504	
- Loyers	6 826 375		6 242 758	
- Charges facturées	954 308		882 746	
Produits des activités annexes	168 765		187 442	
Autres produits d'exploitation		870 160		741 723
Reprises d'amortissements d'exploitation	-		-	
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	351 304		198 272	
- Provisions pour grosses réparations	166 449		236 545	
- Provisions pour risques et charges	43 254		-	
Transfert de charges d'exploitation	272 717		306 904	
Transfert de charges à répartir	-		-	
Autres produits	36 437		3	
Produits financiers		15 507		70 120
Produits exceptionnels		466		-
TOTAL DES PRODUITS		8 835 581		8 124 790
Résultat de l'exercice (Perte)		-		-
TOTAL GÉNÉRAL		8 835 581		8 124 790

En euros	31/12/2009		31/12/2008	
	Totaux partiels	Net	Totaux partiels	Net
CHARGES				
Charges immobilières		1 270 454		1 312 608
- Charges ayant leur contrepartie en produits	954 308		882 746	
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	210		28 677	
- Grosses réparations	41 918		131 158	
- Autres charges immobilières non récupérables	274 018		270 027	
Charges d'exploitation		1 857 818		1 665 705
- Rémunération de la société de gestion	556 163		564 079	
- Honoraires et autres frais d'exploitation	322 490		340 685	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	164 091		64 705	
- Provisions pour grosses réparations	352 449		449 444	
- Provisions pour risques et charges	47 740		41 466	
Autres charges				
- Commissions sur arbitrage	-		69 329	
- Commissions sur souscription	-		-	
- Autres charges d'exploitation	414 583		135 998	
Charges financières		2 932		-
Charges exceptionnelles		-		-
TOTAL DES CHARGES		3 130 903		2 978 313
Résultat de l'exercice (Bénéfice)		5 704 678		5 146 476
TOTAL GÉNÉRAL		8 835 581		8 124 790



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

La mise en place d'une ligne de crédit d'un montant de 7 000 000 d'euros a été autorisée par l'assemblée générale du 17 juin 2009 afin de procéder à des opérations de cessions et d'acquisitions de biens immobiliers. Les intérêts annuels sont calculés au Taux Euribor majoré d'un point.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

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

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée par l'expert 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. La valeur vénale estimée figure par immeuble dans le tableau « Liste des immobilisations » de cette annexe et s'entend hors droits et hors frais.

INFORMATIONS DIVERSES

Prime d'émission : 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.

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

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

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

FP = frais de procédure ~~FFC~~ (avocat-huissier)

DG = 50% du dépôt de garantie

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

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

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



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.

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

Engagements Hors Bilan : les garanties bancaires reçues de nos locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 3 030 591 euros.

La ligne de crédit d'un montant de 7 000 000 d'euros a été mise en place en date du 22 juin 2009. Cette ligne de crédit a été utilisée sur l'exercice générant des intérêts financiers pour un montant de 2 931,50 euros.

VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

En euros	Cumul brut au 31/12/2008	Entrées dans l'exercice	Sorties dans l'exercice	Virements de poste à poste	Cumul brut au 31/12/2009
- Terrains et constructions	54 110 923	4 466 100	-	-	58 577 023
- Agencements et installations	190 555	54 154	-	-	244 709
- Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAL actif immobilisé	54 301 478	4 520 254	-	-	58 821 731

RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS

En euros	31/12/2009		31/12/2008	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
- Bureaux	435 642	820 000	435 642	875 000
- Commerces	58 386 089	82 004 500	53 865 836	76 969 000
TOTAL	58 821 731	82 824 500	54 301 478	77 864 000
Immobilisations en cours				
- Bureaux	-	-	-	-
- Commerces	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	58 821 731	82 824 500	54 301 478	77 864 000



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2009

Adresses	Zone géographique	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2009	Prix de revient 2008
Paris 75001 - 16, rue du Roule	P	128	1989	9,08	454 298	16 605	470 903	470 903
Paris 75001 - 14, rue des Halles	P	40	1989	9,58	289 653		289 653	289 653
Paris 75001 - 77, rue Rambuteau	P	130	1990	9,01	1 158 613	53 901	1 212 514	1 212 514
Paris 75001 - 7, rue de la Cossonnerie	P	58	1990	10,37	458 778		458 778	458 778
Paris 75002 - 135, rue Montmartre	P	55	1990	12,00	335 388		335 388	335 388
Paris 75003 - 7, rue de Bretagne	P	85	1988	9,27	150 504		150 504	150 504
Paris 75004 - 18, quai des Célestins	P	238	1987	9,55	357 348		357 348	357 348
Paris 75004 - 107, rue Saint-Antoine	P	67	1991	9,13	424 571		424 571	424 571
Paris 75004 8, rue des Lions Saint-Paul	P	28	2007	5,80	325 520		325 520	325 520
Paris 75005 - 134, rue Mouffetard	P	40	1989	9,32	364 353		364 353	364 353
Paris 75005 - 3, rue du Pot-de-Fer	P	80	1989	9,22	249 254		249 254	249 254
Paris 75005 - 17, rue du Petit Pont	P	40	1990	10,48	327 765		327 765	327 765
Paris 75005 - 1, rue de la Bûcherie	P	80	1990	9,00	662 970		662 970	662 970
Paris 75005 - 16/20, rue Mouffetard	P	246	1996	9,28	357 798		357 798	357 798
Paris 75006 - 18, rue de Buci	P	120	1989	9,23	987 870		987 870	987 870
Paris 75007 147, rue Saint-Dominique	P	44	1989	9,00	343 100		343 100	343 100
Paris 75008 - 58, rue des Mathurins	P	40	1991	9,07	262 629		262 629	262 629
Paris 75008 - 56, rue de Babylone	P	32	1992	11,64	234 771		234 771	234 771
Paris 75008 66, avenue des Champs-Élysées	P	60	1993	11,12	320 143		320 143	320 143
Paris 75008 - 6, Place de la Madeleine	P	229	2009	6,62	2 220 000		2 220 000	
Paris 75009 - 82, rue Rochecouart	P	42	1990	10,00	167 694		167 694	167 694
Paris 75009 - 13, rue Saint-Lazare	P	72	1991	9,00	341 217		341 217	341 217
Paris 75010 - 19, rue Cail	P	152	1987	10,89	185 471		185 471	185 471
Paris 75010 - 231 bis, rue Lafayette	P	168	1989	9,43	366 360		366 360	366 360
Paris 75010 66, rue du Faubourg Saint-Denis	P	90	1989	9,73	399 416		399 416	399 416
Paris 75010 - 3, rue des Petites Ecuries	P	125	1991	10,74	355 206		355 206	355 206
Paris 75010 - 28, boulevard Saint-Denis	P	78	1991	9,29	525 949		525 949	525 949
Paris 75010 218, rue du Faubourg Saint-Martin	P	95	1991	9,25	358 255		358 255	358 255
Paris 75011 181, rue du Faubourg Saint-Antoine	P	63	1988	9,34	208 475		208 475	208 475
Paris 75011 - 21, rue de la Roquette	P	60	1989	9,00	213 429		213 429	213 429
Paris 75011 - 112, rue de la Roquette	P	87	1990	9,79	318 618		318 618	318 618
Paris 75011 109, boulevard Richard Lenoir	P	49	2007	7,10	390 000		390 000	390 000
Paris 75012 - 268, rue de Charenton	P	123	1990	9,01	337 873		337 873	337 873
Paris 75012 - 246, rue de Charenton	P	60	1990	9,34	244 681		244 681	244 681
Paris 75014 44, rue Raymond Losserand	P	72	1989	9,00	150 925		150 925	150 925
Paris 75014 - 49, rue Daguerre	P	40	1989	9,72	185 988		185 988	185 988

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2009

Adresses	Zone géographique	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2009	Prix de revient 2008
Paris 75014 - 12, avenue Jean Moulin	P	74	1990	9,64	304 898		304 898	304 898
Paris 75014 - 34, rue Delambre	P	95	1990	9,18	531 522	76 225	607 747	607 747
Paris 75014 - 15, rue Daguerre	P	28	1991	11,22	245 443		245 443	245 443
Paris 75015 - 228, rue de Vaugirard	P	92	1988	9,25	216 792		216 792	216 792
Paris 75015 - 86, rue de Cambronne	P	100	1989	9,60	457 347		457 347	457 347
Paris 75016 - 75, rue de Passy	P	56	2009	6,53	2 246 000		2 300 254	
Paris 75016 - 77, rue de Passy	P	213	1988	9,56	2 131 237		2 131 237	2 131 237
Paris 75016 - 78, rue de la Pompe	P	81	1989	9,25	537 654		537 654	537 654
Paris 75016 - 64, rue de la Pompe	P	58	1990	9,24	503 082		503 082	503 082
Paris 75017 - 45, rue des Dames	P	25	1987	9,07	96 043		96 043	96 043
Paris 75017 - 3, avenue de Villiers	P	88	1988	9,57	492 226		492 226	492 226
Paris 75017 - 15, rue des Dames	P	60	1989	9,43	198 608		198 608	198 608
Paris 75017 - 62, rue de Levis	P	53	1989	9,78	396 623		396 623	396 623
Paris 75017 - 31, rue Legendre	P	106	1991	9,74	399 382	10 443	409 825	409 825
Paris 75017								
95, boulevard Gouvion Saint-Cyr	P	550	2008	5,80	4 017 880		4 017 880	
Paris 75018 - 15, rue Caulaincourt	P	50	1987	10,58	80 937	15 016	95 953	95 953
Paris 75018 - 24, rue du Poteau	P	50	1989	10,01	304 898		304 898	304 898
Paris 75018 - 5, rue Norvins	P	60	1989	10,07	609 796		609 796	609 796
Paris 75018 - 71, avenue de Clichy	P	120	1989	10,03	426 857		426 857	426 857
Paris 75018 - 45, rue Marx Dormoy	P	70	1990	10,50	208 501	13 995	222 496	222 496
Paris 75018 - 50, avenue de Clichy	P	73	1990	9,09	457 347	2 159	459 506	459 506
Paris 75018 - 52, avenue de Clichy	P	73	1990	9,09	452 774		452 774	452 774
Paris 75018 - 35, avenue de Clichy	P	92	1990	9,99	480 435		480 435	480 435
Paris 75018 - 40, boulevard Ornano	P	78	1990	9,00	213 429	15 245	228 674	228 674
Paris 75018 - 96, rue Ordener	P	48	1990	9,28	426 857		426 857	426 857
Paris 75018 - 70, avenue de Clichy	P	135	1991	9,24	709 515		709 515	709 515
Paris 75018 - 36, rue Lepic	P	193	2007	5,21	1 450 000		1 450 000	1 450 000
Paris 75019 - 46, rue Archereau	P	235	1990	9,00	718 218		718 218	718 218
Dammarie-les-Lys 77190								
775, avenue Jean Jaurès	RP	1 495	1990	9,73	1 677 625		1 677 625	1 677 625
Fontainebleau 77300 - 3, rue des Pins	RP	57	1990	10,61	134 078		134 078	134 078
Versailles 78000								
Galerie commerciale Les Manèges								
10, avenue du Général de Gaulle	RP	3 309	1993	11,78	5 504 782	43 065	5 547 847	5 547 847
Ervy 91000 - Centre commercial Agora								
Place des terrasses de l'Agora	RP	826	1990	10,04	640 286	190 555	830 841	640 286
Ervy 91000 - 5, boulevard de l'Europe	RP	564	1991	9,00	1 062 570	55 911	1 118 481	1 118 481
Boulogne-Billancourt 92100								
128, boulevard Jean Jaurès	RP	80	1989	9,10	501 229		501 229	501 229
Boulogne-Billancourt 92100								
133, boulevard Jean Jaurès	RP	121	1989	8,98	640 286		640 286	640 286
Clichy 92110 - 49, boulevard Jean Jaurès	RP	74	1989	9,34	289 653		289 653	289 653



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2009

Adresses	Zone géographique	m ² pondérés	Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2009	Prix de revient 2008
Montrouge 92120 86/94, avenue Aristide Briand	RP	382	1987	9,69	554 851		554 851	554 851
Issy-les-Moulineaux 92130 54, avenue Victor Cresson	RP	70	1990	10,31	144 827		144 827	144 827
Suresnes 92150 3, rue du Mont-Valérien	RP	79	2008	6,36	590 000		590 000	
Neuilly-sur-Seine 92200 7, rue Longchamp	RP	38	1987	9,35	160 873		160 873	160 873
Neuilly-sur-Seine 92200 48, avenue Charles de Gaulle	RP	73	1989	9,02	609 796		609 796	609 796
La Garenne-Colombes 92250 1, rue Voltaire	RP	243	1991	9,26	541 194		541 194	541 194
Noisy-le-Grand 93160 30, avenue Aristide Briand (Bât 4)	RP	97	1995	12,87	103 513		103 513	103 513
Charenton-le-Pont 94200 141/143, rue de Paris	RP	835	1993	12,28	1 358 549		1 358 549	1 358 549
Maisons-Alfort 94700 39/41, rue du 11 Novembre 1918 10, avenue du Professeur Cadiot	RP	3 017	1988	9,28	4 038 311		4 038 311	4 038 311
Maisons-Alfort 94700 1/5, rue de Belfort - 133, rue Jean Jaurès	RP	3 500	1991	11,02	2 286 735	567 158	2 853 893	2 853 893
Villejuif 94800 - 58/62, rue Jean Jaurès	RP	165	1990	10,01	335 388		335 388	335 388
Cergy 95000 Centre commercial de la Gare 2, rue des Galeries	RP	339	1988	9,84	556 134		556 134	556 134
Herblay 95220 - 6/8, rue de Paris	RP	440	1991	9,03	365 878		365 878	365 878
Reims 51000 267, rue de Neufchatel Rue Adolphe Laberte	PR	1 027	1992	13,12	825 816		825 816	825 816
TOTAL COMMERCES		23 003			57 271 559	1 060 278	58 386 089	53 865 835
Paris 75002 - 2, rue Chabanais	P	144	1988	9,84	403 382	32 260	435 642	435 642
TOTAL BUREAUX		144			403 382	32 260	435 642	435 642
TOTAL GÉNÉRAL		23 147			57 674 941	1 092 538	58 821 731	54 301 478

P : Paris - RP : région parisienne

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

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le « Tableau récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-137 du Code monétaire et financier.



L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

DÉTAIL DES CRÉANCES

En euros	Exercice	
	31/12/2009	31/12/2008
Créances de l'actif immobilisé		
- Fonds de roulement sur charges	40 855	40 001
- Autres créances	-	-
Créances de l'actif circulant		
- Avances et acomptes	-	-
- Créances locataires	1 131 934	1 550 149
- Créances fiscales	50 918	35 426
- Créances sur cessions d'immobilisations	-	-
- Appels de fonds syndics	349 552	566 253
- Autres créances	3 571 603	2 859 134
TOTAL GÉNÉRAL	5 144 863	5 050 963

DÉTAIL DES DETTES

En euros	Exercice	
	31/12/2009	31/12/2008
Dettes		
- Dettes financières	4 016 165	1 718 423
- Dettes fournisseurs	710 331	821 467
- Dettes sur immobilisations	-	-
- Autres dettes d'exploitation	2 539 524	2 121 362
- Dettes aux associés	1 374 441	1 372 558
- Dettes fiscales	667 427	640 542
- Autres dettes diverses	12 623	40 653
TOTAL GÉNÉRAL	9 320 512	6 715 005

VARIATION DES PROVISIONS

En euros	Cumul brut au 31/12/2008	Dotations de l'exercice	Reprises non consommées	Reprises consommées	Cumul brut au 31/12/2009
- Dépréciation des créances	477 475	164 091	11 611	339 693	290 262
- Grosses réparations	795 999	352 449	124 531	41 918	982 000
- Autres risques et charges	41 466	47 740	43 254	-	45 952

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES

En euros	2009	2008
- Impôts et taxes non récupérables	113 660	104 963
- Solde de charges de redditions (1)	35 901	31 355
- Charges sur locaux vacants	34 901	20 063
- Charges non récupérables	89 556	113 645
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	274 018	270 027

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 65 642 euros pour l'année 2009.

VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES

En euros	2009	2008
- Impôts et taxes diverses	281 834	224 614
- Charges immobilières refacturables	601 706	606 101
- Autres charges refacturables	70 768	52 031
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	954 308	882 746



LES AUTRES INFORMATIONS

VALEURS ESTIMÉES DE LA SOCIÉTÉ

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	58 821 731		
- Provisions pour grosses réparations	- 982 000		
- Autres éléments d'actifs	- 4 275 987	- 4 275 987	- 4 275 987
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		82 824 500	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			87 961 290
- Commissions de souscription théorique			9 298 367
TOTAL GLOBAL	53 563 744	78 548 513	92 983 670
Nombre de Parts	300 000	300 000	300 000
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	178,55	261,83	309,95

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

	2005		2006		2007		2008		2009	
	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus	€ HT	% du total des revenus
PRODUITS										
- Recettes locatives brutes	18,12	98,33%	18,06	96,73%	18,58	93,56%	21,43	94,46%	23,32	95,56%
- Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,29	1,56%	0,53	2,82%	0,75	3,79%	0,23	1,03%	0,05	0,21%
- Produits divers	00,02	0,11%	0,08	0,44%	0,52	2,64%	1,02	4,51%	1,03	4,23%
TOTAL DES PRODUITS	18,42	100,00%	18,67	100,00%	19,85	100,00%	22,69	100,00%	24,40	100,00%
CHARGES										
- Commission de gestion	1,66	8,99%	1,62	8,69%	1,70	8,58%	1,88	8,29%	1,85	7,60%
- Autres frais de gestion	0,72	3,90%	1,26	6,75%	0,91	4,60%	1,82	8,02%	2,47	10,11%
- Charges d'entretien du patrimoine locatif	0,00	0,00%	0,04	0,24%	0,33	1,64%	0,53	2,35%	0,14	0,58%
- Charges locatives non récupérées	2,06	11,16%	0,93	4,97%	0,49	2,48%	0,90	3,97%	0,91	3,74%
Sous-total charges externes	4,43	24,05%	3,86	20,65%	3,44	17,30%	5,13	22,62%	5,37	22,03%
- Provisions nettes pour travaux	- 0,10	- 0,56%	0,18	0,97%	0,09	0,45%	0,71	3,13%	0,62	2,54%
- Autres provisions nettes	- 0,28	- 1,50%	0,34	1,85%	0,30	1,49%	- 0,31	- 1,35%	- 0,61	- 2,50%
Sous-total charges internes	- 0,38	- 2,06%	0,53	2,82%	0,39	1,94%	0,40	1,77%	0,01	0,04%
TOTAL DES CHARGES	4,05	21,99%	4,38	23,47%	3,82	19,25%	5,54	24,40%	5,39	22,07%
RÉSULTAT	14,37	78,01%	14,29	76,53%	16,03	80,75%	17,15	75,60%	19,02	77,93%
- Variation report à nouveau	- 0,63	- 34,00%	- 0,71	- 3,81%	0,01	0,06%	1,13	5,00%	2,82	11,54%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	5,00	81,41%	15,00	80,34%	16,02	80,69%	16,02	70,60%	16,20	66,39%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	14,96	81,17%	14,92	79,93%	15,83	79,72%	15,96	70,34%	16,18	66,31%

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

Conformément à la législation en vigueur et à l'article 18 des statuts d'ACTIPIERRE 2, votre Conseil de Surveillance vous présente son rapport au titre de l'exercice 2009.

Concernant cet exercice, votre Conseil s'est réuni les 9 mars, 25 septembre, 14 décembre 2009 et le 4 mars 2010.

LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE

L'année 2009 a été porteuse d'inquiétude, face à la poursuite de la crise financière qui s'est déclenchée en 2008.

Pour les porteurs de parts de la SCPI ACTIPIERRE 2, cela s'est vraiment très bien passé, puisque nous pouvons tous constater le meilleur taux d'occupation financière de nos immeubles que nous ayons jamais connu (99,41%), en hausse par rapport à l'an passé (99,02%), taux qui nous paraissait déjà très satisfaisant.

Et, pourtant, en début d'année, toutes les craintes étaient permises.

Cela démontre, une fois de plus, qu'en période de crise, l'immobilier en murs de commerces, en pied d'immeubles à PARIS et en région parisienne est ce qu'il y a de mieux.

Merci au nom de tous les associés à tous ceux qui ont œuvré pour ces excellents résultats qui sont, a priori, le fruit d'une gestion de qualité et d'une campagne d'arbitrage réussie.

Les associés souhaitent, évidemment, que ces résultats perdurent, et votre Conseil de Surveillance y restera très attentif dans le cadre de sa mission.

La prudence, malheureusement, s'impose pour les années à venir car nous ne serons jamais à l'abri de la défaillance d'un locataire.

GESTION DU PATRIMOINE

La société de gestion nous paraît rester à l'écoute des locataires, ce qui explique ce résultat de 99,41% de taux d'occupation financière, taux qui sera encore plus difficile à battre l'année prochaine.

Il convient de noter, pour votre information, que le taux de 100 % aurait pu être obtenu, puisque le seul local vacant est une partie de votre patrimoine en cours de cession.

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

Notre patrimoine s'est élargi, puisqu'au cours de l'année nous avons procédé à des investissements dans la limite de la ligne de crédit de 7 M€ qui a été décidée par les associés.

Toutefois, il convient de noter que l'effet bénéfique recherché par ces acquisitions à crédit, dont l'objectif était de bénéficier du différentiel entre le taux du crédit et le taux des investissements réalisés, a été encore meilleur, puisque la grande majorité de ces nouveaux investissements a été effectuée par l'utilisation de la trésorerie disponible dont le taux de rendement avait considérablement diminué, créant ainsi un différentiel encore plus important.

MARCHÉ SECONDAIRE ET REVENUS

Dans ce contexte financier difficile, notre SCPI a vu ses revenus annuels très légèrement augmenter, puisqu'ils sont passés de 16,02 € (2008) à 16,20 € en 2009.

Compte tenu de ces résultats, nous avons les moyens de doubler le report à nouveau d'une année sur l'autre, ce qui nous permet d'envisager l'avenir des années 2010 et 2011 avec sérénité.





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

LE PROJET OPCI

Notre SCPI est, en principe, à l'abri, puisque les associés ont voté, l'année dernière, une résolution à l'initiative d'un groupe d'associés décidant de ne pas transformer notre SCPI en OPCI.

Cette résolution a d'ailleurs été finalement approuvée par la société de gestion, ce qui a évité toute forme de confusion.

LES RÉSOLUTIONS SOUMISES À VOTRE APPROBATION

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

En fonction de ces informations, vous aurez à exprimer votre vote.

Concernant les résolutions qui sont soumises à votre approbation, nous émettons un avis favorable, bien qu'il nous aurait paru plus juste que CILOGER prenne à sa charge les frais d'avocat (environ 1 000 €) relatifs à l'action en réponse à APPSCPI dans le cadre du référé initié par cette dernière. En effet, ce référé se voulait une réponse à l'action engagée par CILOGER, en vue de la non communication des feuilles de présence à cet associé, action pour laquelle depuis CILOGER a engagé une procédure de désistement.

Comme chaque année, nous vous rappelons que si vous n'avez pas la possibilité d'être présent(e) à cette assemblée générale, il est important de voter soit en donnant pouvoir à un associé présent ou au Président de l'assemblée nommément désigné, soit en votant par correspondance. Il est en effet essentiel que les associés s'expriment à chaque fois que cela est possible. Bien entendu, vous pouvez donner pouvoir à un membre du Conseil de Surveillance (dont le rôle est justement de représenter les associés) en prenant, toutefois, la précaution de vérifier que celui-ci a bien prévu d'être présent, ce qui peut être vérifié auprès de mon secrétariat.

En tout état de cause, il vous est demandé d'éviter le retour des pouvoirs « en blanc » (c'est-à-dire uniquement daté et signé). En effet, dans ce cas, en application de la législation, vous approuvez automatiquement les résolutions présentées par la société de gestion et rejetez automatiquement toutes autres résolutions. C'est pourquoi, il nous paraît préférable de donner pouvoir à un membre de votre Conseil de Surveillance qui saura effectuer pour votre compte un vote « sur mesure ». C'est notamment le cas en donnant pouvoir au Président de l'assemblée puisque, depuis la modification statutaire intervenue le 18 février 2008, la présidence de l'assemblée sera tenue par le Président du Conseil de Surveillance, à défaut par le Vice-président, à défaut par le Secrétaire du Conseil de Surveillance, à défaut par la société de gestion.

En conclusion, la participation, sous une forme ou sous une autre, de chaque porteur de parts aux assemblées générales, est importante et essentielle pour la vie de notre SCPI.

Fait à Aix-les-Bains, le 30 mars 2010

Le Président du Conseil de Surveillance,
Olivier ASTY
Téléphone : 04.79.88.28.81
Fax : 04.79.61.40.90
laroche@la-roche-finance.com

P.S. : Ce rapport a été rédigé en concertation avec tous les membres du conseil de surveillance.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



LE RAPPORT GÉNÉRAL

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion CILOGER. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société ATISREAL EXPERTISE, expert indépendant dont le mandat a été renouvelé par votre assemblée générale du 28 juin 2007. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 - Opinion sur les comptes annuels

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

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

2 - Justification des appréciations

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

La première partie de l'annexe présente les principes généraux suivis pour l'établissement des comptes annuels, les règles et méthodes appliquées en ce qui concerne la détermination des valeurs estimées du patrimoine et leur présentation dans les comptes ainsi que la méthode utilisée pour évaluer les provisions pour grosses réparations devant être constituées.

Evaluation du patrimoine

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles du rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

Provisions pour grosses réparations

En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un plan d'entretien, tel que décrit dans la première partie de l'annexe, notre appréciation s'est fondée sur l'analyse des processus mis en place pour produire les estimations comptables et sur la comparaison des estimations des périodes précédentes avec les dépenses effectivement engagées.

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

3 - Vérifications et informations spécifiques

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

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

Paris La Défense, le 27 avril 2010

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Rémy Tabuteau
Associé



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SPÉCIAL

Mesdames, Messieurs,

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

Conventions autorisées au cours de l'exercice

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-76 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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.

Avec la société de gestion CILOGER

Au terme d'une décision votée en assemblée générale le 17 juin 2009, votre société verse à la société de gestion la rémunération suivante :

- une commission d'arbitrage due lors du réemploi de fonds provenant de la cession d'éléments du patrimoine immobilier de la SCPI égale à 2,5% hors taxes des investissements hors taxes droits et frais inclus.

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2009.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Avec la société de gestion CILOGER

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société concernant la rémunération de la société de gestion, il est prévu :

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre en 2009.

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

Au titre de l'exercice 2009, le montant comptabilisé en charges s'élève à 556 163,33 euros hors taxes.

Paris La Défense, le 27 avril 2010

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
Rémy Tabuteau
Associé



LES RÉSOLUTIONS

RÉSOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 7 JUIN 2010

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu les rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009, approuve les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

Deuxième résolution

En conséquence de l'adoption de la première résolution, l'assemblée générale donne quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2009, à la société de gestion, pour toutes précisions, actes et faits relatés dans lesdits rapports.

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

L'assemblée générale constate la fixation par la société de gestion de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de la SCPI qui s'élèvent au 31 décembre 2009 à :

- valeur comptable : 53 563 744 euros, soit 178,55 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 78 548 513 euros, soit 261,83 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 92 983 670 euros, soit 309,95 euros pour une part.

Cinquième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 5 704 677,88 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 996 150,17 euros, forme un revenu distribuable de 6 700 828,05 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 4 860 000,00 euros,
- au report à nouveau, une somme de 1 840 828,05 euros.

Sixième résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion à réaliser des acquisitions immobilières et à recourir, si nécessaire, à l'endettement. Etant toutefois précisé qu'aucune nouvelle acquisition ne pourra être réalisée dès lors que le tableau d'emploi des fonds présentera un solde négatif de sept millions d'euros (7 000 000 d'euros). Tout emprunt qui serait nécessaire stipulera un renoncement express des établissements prêteurs à poursuivre les associés en cas de vaine poursuite de la SCPI et pourra être conditionné à la constitution, si besoin, de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la SCPI ACTIPIERRE 2.

Ces acquisitions ne pourront être réalisées sans la consultation préalable du conseil de surveillance pour avis et donneront lieu à la perception par la société de gestion d'une commission d'investissement de 2,5% HT du prix d'achat, droits et frais inclus. En cas d'augmentation de capital ultérieure, cette commission sera restituée à la SCPI à due concurrence des fonds collectés permettant de ramener le solde du tableau d'emploi des fonds à zéro. Cette autorisation est consentie jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2010.

Septième résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion à céder des éléments du patrimoine immobilier ne correspondant plus à la politique d'investissement d'ACTIPIERRE 2, et ce dans les conditions fixées par l'article R214-116 du Code monétaire et financier et sur des projets d'arbitrage qui auront reçu un avis préalable favorable du conseil de surveillance.

Cette faculté est consentie à la société de gestion jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2010.

Lors du réemploi des fonds provenant des cessions des immeubles visés ci-dessus, la société de gestion percevra une rémunération hors taxes de 2,5 % des investissements hors taxes, droits et frais inclus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.

Huitième résolution

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.



Société Civile de Placement Immobilier (S.C.P.I.)
Au capital de 49.936.717,50 euros
Siège social : 147, boulevard Haussmann - 75008 PARIS
339.912.248 RCS Paris

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

CILOGER
■

Société de gestion de portefeuille
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

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