



# RAPPORT ANNUEL 2010

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  
**Secrétaire général** : Monsieur Tristan MAHAUT  
**Directeur financier** : Monsieur Philippe SILVA

#### 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  
BPCE, représentée par Monsieur Olivier COLONNA d'ISTRIA  
CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE NORD FRANCE EUROPE (CENFE),  
représentée par Monsieur André-Marc RÉGENT  
CNP ASSURANCES, représentée par Monsieur Daniel THEBERT  
GCE SERVICES IMMOBILIERS, représentée par Monsieur Laurent DIOT  
SF 2, représentée par Monsieur 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 Audit, 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 aux comptes annuels | page 14 |

### LES AUTRES INFORMATIONS

|                                               |         |
|-----------------------------------------------|---------|
| Valeurs estimées de la société                | page 20 |
| L'évolution par part des résultats financiers | page 20 |

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

page 21

### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

page 22

### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Le rapport général | page 24 |
| Le rapport spécial | page 25 |

### LES RÉOLUTIONS

page 26



## 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 2010.

- Après la plus forte baisse depuis l'après-guerre en 2009 (- 2,5%), la croissance du PIB en 2010 est conforme aux anticipations à + 1,5%. Dans ce contexte, l'évolution de la consommation des ménages continue d'être positive avec une hausse de 1% sur l'année 2010, légèrement supérieure à celle de 2009 (+ 0,8%).

Toutefois, les anticipations pour 2011 restent modestes. Le consensus s'attend à une croissance modérée du PIB, conséquence des mesures de rigueur annoncées et à venir, et communes à la quasi totalité de la zone euro, ce qui pénaliserait la consommation intérieure et le commerce extérieur.

Ainsi, la consommation privée devrait croître de seulement 1% en 2011, en raison d'un chômage stable, proche des 10% de la population active, et de la diminution graduelle du soutien public à la consommation. 2011 s'annonce comme une année de transition avant un redémarrage qui pourrait être plus prononcé en 2012.

Dans un marché de l'investissement en immobilier d'entreprise progressant de 40% par rapport à 2009, à 11 milliards d'euros, les commerces représentent en 2010 près du quart des sommes investies (2,6 Mds €) contre 11% en moyenne auparavant. Le segment des centres commerciaux ayant à lui seul concentré 62% des volumes. Cette tendance, observable également au niveau européen, s'explique principalement par la baisse des taux d'intérêt et l'arrivée d'acteurs institutionnels internationaux, notamment allemands, attirés par l'actif commerce et son bon couple rendement/risque. Ces deux facteurs ont permis de redonner de la liquidité à des actifs d'une valeur unitaire supérieure à 100 M€ (notamment O'Parinor et Cap 3000). La typologie d'actifs attire des investisseurs internationaux en raison de la dilution du risque locatif et du rapport de force, encore favorable au bailleur, dans les grands centres commerciaux.

La baisse des taux d'intérêt a entraîné une baisse des taux « prime » (emplacement de qualité, immeuble neuf ou restructuré, locataire de bonne qualité avec un bail long et loyer de marché) pour les centres commerciaux, autour de 5%. Pour atteindre des rendements plus élevés, les investisseurs commencent à revenir sur les « retail parks » très bien situés, et loués à des niveaux raisonnables, avec une prime de risque d'environ 150 points de base.

Pour préserver leur rentabilité, les enseignes continuent à limiter leur expansion en orientant leur demande sur les meilleurs emplacements, en centre-ville ou dans les centres commerciaux. De ce fait, les loyers sont restés stables sur ces sites car peu de surfaces sont disponibles.

A contrario, dans les rues moins privilégiées des baisses de valeurs locatives ont été observées tout au long de l'année. Représentant 30% du parc, les enseignes

alimentaires continuent à se développer avec trois formats spécialisés : les magasins de surgelés, les magasins biologiques et surtout les supérettes de centre-ville avec une course aux meilleurs emplacements dans Paris qui s'étend aux grandes métropoles.

Près de 870 000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales vont ouvrir en 2011 en France, ce qui en fera le premier marché européen. Les nouveaux centres correspondront à plusieurs évolutions de la consommation, avec des ouvertures dans des zones mixtes en développement prenant en compte les nouvelles exigences environnementales et les modes de consommation émergents.

La poursuite de la rotation d'actifs par les différentes foncières, telle qu'Unibail-Rodamco qui projette de vendre un portefeuille de 600 M€ d'actifs commerciaux en France, devrait alimenter le marché de l'investissement en commerces, avec un volume investi en immobilier d'entreprise que beaucoup prévoient stable, autour de 12 milliards d'euros.

- Dans un contexte de tensions économiques toujours présentes en 2010, l'immobilier en général et les SCPI en particulier ont été considérés par les épargnants comme des valeurs refuges.

Ainsi, les SCPI ont fait preuve d'une forte attractivité, à travers des niveaux de collectes record et un rendement moyen de 5,68% (hors SCPI fiscales), contre 6,05% en 2009, qui demeure bien supérieur aux taux des emprunts d'Etat (l'OAT 10 ans est à 3,32% à la fin 2010).

Les SCPI ont connu en 2010 une collecte nette globale sans précédent de 2,46 milliards d'euros, soit + 183% par rapport à l'année 2009 (869 millions d'euros), qui a touché toutes les catégories. Elle a été réalisée par 36 SCPI de rendement et 16 SCPI fiscales, sur un total de 138 véhicules que compte le marché.

La collecte des SCPI de rendement s'établit à 1,5 milliard d'euros, en progression de 286% par rapport à 2009, et ce de manière plus marquée pour les « classiques diversifiées » (928 millions d'euros soit + 397%) que pour les « murs de magasins » (512 millions d'euros, soit + 225%). Quant aux SCPI fiscales, elles ont à nouveau bénéficié du fort engouement pour le dispositif Scellier. En effet, ce dispositif fiscal d'encouragement à l'investissement résidentiel locatif a donné lieu à une collecte annuelle effectuée par 11 SCPI, dont quatre créées en 2010, en progression de 98% à 919,6 millions d'euros, contre 463,5 millions d'euros en 2009 première année de ce dispositif (les SCPI Scellier n'ont toutefois pleinement collecté qu'à partir du second semestre 2009).

Parallèlement, le marché secondaire a confirmé sa solidité et sa fluidité, à 417 millions d'euros échangés, soit une progression de 9% par rapport à 2009, progression qui touche principalement en valeur absolue les « classiques diversifiées » (+ 7%). De fait, le montant des parts en attente de vente est en fort recul par rapport à 2009 (- 49%) à 43 millions d'euros, et le taux de rotation annuel des parts s'élève à 1,85% de la capitalisation globale des SCPI.



Cette dernière augmente d'ailleurs de 18%, à 22,32 milliards d'euros, ce qui constitue un record historique, sous l'impulsion des nouvelles collectes et du rattrapage des prix observé sur les marchés secondaires des SCPI à capital fixe.

- Compte tenu de cet environnement, l'exercice s'est révélé à nouveau très satisfaisant pour ACTIPIERRE 2 qui allie à la fois des atouts sectoriels et des atouts propres.

- La valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé de 3,61% à périmètre constant. En tenant compte des cessions et acquisitions de locaux effectuées durant l'année, la valorisation globale hors droits du patrimoine est supérieure de 40% à son prix de revient.
- Malgré une conjoncture encore volatile, le taux d'occupation financier moyen de l'exercice s'est maintenu à un niveau élevé, 98,04%, en légère diminution d'une année à l'autre (99,41% en 2009), fruit d'une gestion locative de proximité fondée sur la négociation, l'accompagnement des locataires en place et la recherche active de nouveaux locataires pérennes.
- Le marché secondaire organisé a reflété l'intérêt des épargnants en fixant le dernier prix d'exécution à 362,00 euros, en progression de près de 28% par rapport à 2009. Le rendement annuel pour 2010 (dividende 2010/prix acheteur au 31/12/2009) s'est élevé à 5,59%, à comparer aux 5,53% qui ressortent des statistiques nationales des SCPI de commerces.
- 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 15,27% sur sept ans et 14,72% sur dix ans, soit de 3 à 4 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 2010.

Autre témoignage de la forte attractivité de votre SCPI, la quinzième augmentation de capital d'ACTIPIERRE 2, d'un montant total à collecter de 7 837 250 euros, a été ouverte le 23 février 2010 et clôturée le 3 mars 2010.

Pour la troisième fois en cinq ans le revenu distribué a été augmenté. Un revenu brut de 17,49 euros, en progression de 8%, a ainsi été mis en distribution au titre de l'exercice 2010, à rapprocher d'un résultat par part de 17,61 euros (calculé sur le nombre de parts en jouissance sur l'exercice). Parallèlement, la politique prudente de réserve a été poursuivie, avec un léger prélèvement sur le report à nouveau. Ce dernier représente encore près de quatre mois de distribution, ce qui permettra d'appréhender favorablement l'exercice 2011 dans un contexte qui demeure fluctuant. Les opérations réalisées sur le patrimoine durant l'exercice devraient permettre d'augmenter à nouveau la distribution en 2011.

- Durant l'exercice, deux actifs commerciaux non stratégiques ont été cédés pour un montant total de 620 000 euros, et ont dégagé une plus-value comptable globale égale à 12% du prix d'achat (0,21 euro par part).

Les fonds provenant de ces arbitrages d'une part, et surtout d'autre part les fonds recueillis lors de l'augmentation de capital réalisée durant l'exercice, ont permis d'acquérir deux locaux commerciaux, pour un montant de 7,5 millions d'euros, générateurs de valeur ajoutée et de revenus stables.

- 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 2010, les OPCI de ce type avoisinent 10 milliards d'euros d'actifs sous gestion.

Seuls quatre OPCI grand public ont été commercialisés sur l'année 2010. D'autres véhicules ont été agréés et devraient être commercialisés en 2011 par le biais de réseaux de conseillers en gestion de patrimoine et de réseaux bancaires.

Les Organismes de Placement Collectif Immobilier prennent la forme :

- soit de société anonyme à capital variable (SPICAV) : 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.

Enfin je vous informe que l'APPSCPI a mis en demeure un certain nombre de sociétés de gestion de la place, dont CILOGER, pour solliciter que lui soit communiquées les feuilles de présence aux différentes assemblées générales des SCPI dont elle est associée, y compris ACTIPIERRE 2. Ces documents contenant des informations confidentielles telles que les coordonnées personnelles des associés et le nombre de parts détenues, CILOGER (et plusieurs sociétés de gestion concernées), a décidé de faire trancher la question par le tribunal de grande instance de Pontoise. Parallèlement l'APPSCPI a saisi et obtenu du juge des référés de Paris, qu'ACTIPIERRE 2 et CILOGER soient condamnées à lui communiquer lesdites feuilles de présence sous peine d'astreintes.

CILOGER s'est aussitôt exécutée et a souhaité se désister de la procédure au fond engagée devant le tribunal de Pontoise. Toutefois l'APPSCPI a formulé, dans le cadre de cette même procédure une demande nouvelle, en dommages-intérêts pour résistance abusive, à hauteur de 45 000 €. Dans ce contexte, CILOGER s'est trouvée dans l'obligation de se maintenir dans la procédure et de conclure au début de l'APPSCPI. L'audience de plaidoiries est en cours de fixation. Dans l'hypothèse ou une condamnation pécuniaire serait prononcée à l'encontre de votre SCPI, CILOGER la prendra intégralement en charge.

Laurent FLÉCHET  
Président du Directoire de CILOGER



## LES DONNÉES ESSENTIELLES

### AU 31 DÉCEMBRE 2010

#### CHIFFRES CLÉS

|                                                                   |                              |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| - Année de création :                                             | 1987                         |
| - Capital fermé depuis :                                          | 2010                         |
| - Terme statutaire :                                              | 2037                         |
| - Nombre d'associés :                                             | 3 291                        |
| - Nombre de parts :                                               | 327 025                      |
| - Nombre de parts en jouissance sur l'exercice :                  | 318 419                      |
| - Capital social :                                                | 49 936 718 €                 |
| - Capitaux propres :                                              | 60 728 788 €                 |
| - Capitaux collectés :                                            | 72 708 048 €                 |
| - Dernier prix d'exécution (net vendeur) :                        | 362,00 €                     |
| - Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais :           | 130 672 650 €                |
| - Parts en attente de vente :                                     | 0,05% des parts              |
| - Marché secondaire réalisé sur l'année :                         | 2 841 parts pour 1 006 061 € |
| - Rendement / au prix d'exécution moyen annuel majoré des frais : | 4,94%                        |

#### PATRIMOINE

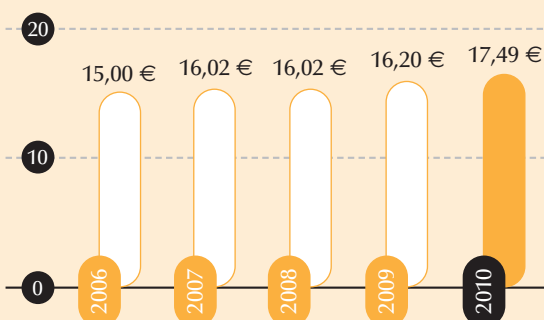
|                                                     |           |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| - Nombre d'immeubles :                              | 88        |
| - Nombre de locataires :                            | 136       |
| - Surface :                                         | 24 348 m² |
| - Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation financier : | 98,04%    |

#### COMPTE DE RÉSULTAT

|                                              |                                                                    |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| - Produits de l'activité immobilière en 2010 | 7 686 449 €                                                        |
| - dont loyers :                              | 6 908 143 €                                                        |
| - Résultat de l'exercice :                   | 5 605 849 €                                                        |
|                                              | soit 17,61 € par part                                              |
|                                              | (calculé sur un nombre de parts en jouissance sur l'exercice)      |
| - Revenu distribué :                         | 5 569 930 €                                                        |
|                                              | soit 17,49 € par part                                              |
|                                              | (pour un associé ayant jouissance au 1 <sup>er</sup> janvier 2010) |

#### REVENU DISTRIBUÉ PAR PART

en euros depuis 5 ans



#### VALEURS SIGNIFICATIVES

en euros

|                              | Global              | Par part        |
|------------------------------|---------------------|-----------------|
| Valeur comptable             | 60 728 788 €        | 185,70 €        |
| Valeur vénale / expertise    | 92 370 920 €        | 282,46 €        |
| <b>Valeur de réalisation</b> | <b>88 486 342 €</b> | <b>270,58 €</b> |
| Valeur de reconstitution     | 104 681 488 €       | 320,10 €        |

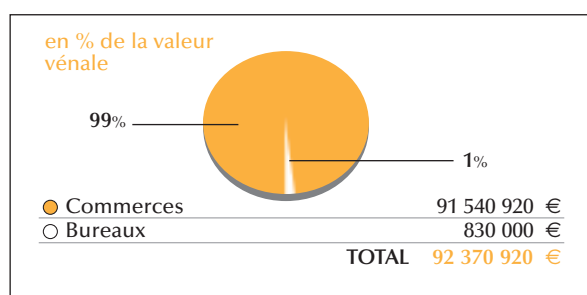


## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

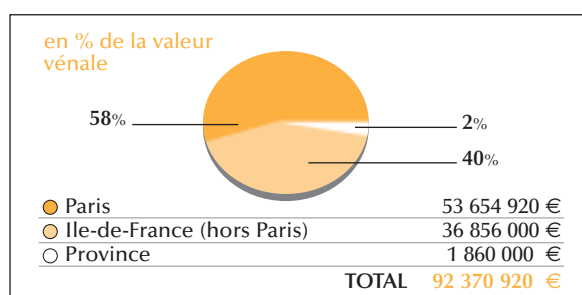
Au 31 décembre 2010, ACTIPIERRE 2 détient 88 immeubles, totalisant 24 348 m<sup>2</sup>, localisés à 96% en Ile-de-France.

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

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 présentés à l'arbitrage. Ainsi, durant l'exercice, deux locaux commerciaux non stratégiques ont été cédés pour un montant total de 620 000 euros :

#### • 49, rue Daguerre - Paris 14<sup>ème</sup> :

Local commercial de 27 m<sup>2</sup>. Réalisée le 22 juin 2010 pour un prix de 230 000 euros, la cession fait ressortir une plus-value comptable de 24% par rapport au prix d'achat.

#### • 6/8, rue de Paris - Herblay (95) :

Local commercial de 440 m<sup>2</sup>. Réalisée le 11 octobre 2010 pour un prix de 390 000 euros, la cession fait ressortir une plus-value comptable de 7% par rapport au prix d'achat.

Les deux opérations présentent une plus-value comptable globale égale à 12% du prix d'achat, soit 68 134,56 euros (0,21 euro par part).

Compte tenu des dates d'acquisitions des actifs cédés, les durées de détention sont toutes supérieures à 20 ans, et les plus-values ne sont donc pas imposables.

### Investissements

En début d'année 2010, ACTIPIERRE 2 était en surinvestissement pour un montant de 7 098 815 euros. Par ailleurs, l'assemblée générale ordinaire de juin 2010 a renouvelé l'autorisation de recours à l'emprunt pour un montant maximum de 7 000 000 euros.

Enfin, la valeur des souscriptions recueillies lors de la 15<sup>ème</sup> augmentation de capital, réalisée durant l'exercice, soit 7 837 250 euros, est exclusivement investie ou affectée à l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers.

Dans ce cadre, deux investissements renforçant la sécurité patrimoniale et locative du portefeuille immobilier ont été concrétisés pour un montant total de 7,5 millions d'euros.

#### • Rue Guynemer - Chilly-Mazarin (91) :

Acquis le 6 juillet 2010, ce restaurant de 1 302 m<sup>2</sup> est situé à Chilly-Mazarin, au centre d'un carrefour routier important bénéficiant d'une chalandise forte. Cette acquisition, louée à l'enseigne « Léon de Bruxelles », leader français de la restauration des produits de la mer, est fondée sur la récurrence des loyers avec un bail ferme de 9 ans qui bénéficie durant sa durée de la garantie de la maison mère. Cet investissement a été négocié pour un montant de 1 662 500 euros et un taux de rendement acte en mains de 8%.

#### • 125, boulevard Vincent Auriol - Paris (13<sup>ème</sup>) :

Acquis le 30 décembre 2010, conjointement avec la SCPI ACTIPIERRE 3, ce supermarché est loué à l'enseigne « Hyper Casino ». Il totalise 2 962 m<sup>2</sup> pour un montant d'investissement de 14,6 millions d'euros, ce qui représente 5 832 000 euros pour ACTIPIERRE 2 compte tenu de sa quote-part, soit un taux de rendement de 5,50%. Réaménagé récemment, il est exploité depuis 1976 par le groupe Casino, et bénéficie d'un emplacement à forte visibilité dans un environnement résidentiel dense.

CILOGER poursuit activement la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'ACTIPIERRE 2, qui privilégie les commerces en Ile-de-France, présentant un couple rendement/risque équilibré.



## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### L'EMPLOI DES FONDS

A la fin de l'exercice, en intégrant la valeur des souscriptions recueillies lors de la 15<sup>ème</sup> augmentation de capital, ACTIPIERRE 2 est en situation de surinvestissement à hauteur de 6 912 325 euros.

L'assemblée générale ordinaire du 7 juin 2010 a autorisé la société de gestion à contracter des emprunts dans la limite de 7 000 000 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 EURIBOR + 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. Le recours à la facilité de caisse a été opéré de manière ponctuelle, générant des intérêts financiers d'un montant de 7 225,20 euros sur l'exercice.

| En euros                                        | Total au 31/12/2009 | Durant l'année 2010 | Total au 31/12/2010 |
|-------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Fonds collectés</b>                          | <b>64 870 798</b>   | <b>7 837 250</b>    | <b>72 708 048</b>   |
| + Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles | - 38 433            | 68 135              | 29 702              |
| + Divers                                        | -                   | -                   | -                   |
| - Commissions de souscription                   | - 6 487 080         | - 783 725           | - 7 270 805         |
| - Achat d'immeubles                             | - 58 821 731        | - 7 494 500         | - 66 316 231        |
| + Vente d'immeubles                             | -                   | 551 865             | 551 865             |
| - Frais d'acquisition                           | - 6 610 389         | 7 465               | - 6 602 924         |
| - Divers (1)                                    | - 11 980            | -                   | - 11 980            |
| <b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>              | <b>- 7 098 815</b>  | <b>186 490</b>      | <b>- 6 912 325</b>  |

(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             | 60 728 788 €        | 185,70 €        |
| Valeur vénale / expertise    | 92 370 920 €        | 282,46 €        |
| <b>Valeur de réalisation</b> | <b>88 486 342 €</b> | <b>270,58 €</b> |
| Valeur de reconstitution     | 104 681 488 €       | 320,10 €        |



## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### ETAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2010

|               | Prix de revient<br>au 31/12/2010<br>en euros | Estimation<br>hors droits<br>au 31/12/2010<br>en euros | Variation<br>Expertise/<br>prix de revient<br>en % | Estimation<br>droits inclus<br>au 31/12/2010<br>en euros | Estimation<br>hors droits<br>au 31/12/2009<br>en euros | Variation<br>hors droits<br>2010/2009<br>en % |
|---------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Commerces     | 65 328 724                                   | 91 540 920                                             | 40,12                                              | 97 216 457                                               | 82 004 500                                             | 11,63                                         |
| Bureaux       | 435 642                                      | 830 000                                                | 90,52                                              | 881 460                                                  | 820 000                                                | 1,22                                          |
| <b>TOTAUX</b> | <b>65 764 366</b>                            | <b>92 370 920</b>                                      | <b>40,46</b>                                       | <b>98 097 917</b>                                        | <b>82 824 500</b>                                      | <b>11,53</b>                                  |

En intégrant les cessions et acquisitions de l'exercice, l'évaluation du patrimoine augmente de 11,53%. Dans un contexte de tensions économiques toujours présentes, grâce à ses atouts et à la qualité de son patrimoine, ACTIPIERRE 2 fait encore preuve d'une capacité de résistance avérée. L'évaluation du patrimoine enregistre ainsi une

progression de 3,61% à périmètre constant.

Au 31 décembre 2010, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 40% et 49% à leur prix de revient.

### LA GESTION LOCATIVE

Grâce à une activité locative de proximité, fondée sur la négociation, l'accompagnement des locataires en place et la recherche de nouveaux locataires pérennes, le taux d'encaissement des loyers s'est maintenu à 95% entre les quatrième trimestres 2009 et 2010. Si le taux d'occupation financier moyen diminue légèrement d'une année à l'autre, de 99,41% à 98,04%, il reste toutefois à un niveau très élevé.

En intégrant les arbitrages et les investissements de l'année, les loyers quittancés se sont élevés à 6 908 143 euros contre 6 826 375 euros l'exercice précédent (+ 1,2%).

#### Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE 2 s'est maintenu à un niveau élevé atteignant 97,76%, au quatrième trimestre 2010.

Malgré une conjoncture encore volatile, le taux d'occupation financier moyen 2010 ressort à 98,04%, en légère régression par rapport à celui de l'année précédente (99,41%).

Parallèlement, le taux d'encaissement des loyers qui était de 95,35% au 31 décembre 2009, a évolué favorablement à 95,57% à la fin de l'exercice 2010.

#### Locations et libérations

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

Six locations et relocations portant sur des locaux commerciaux ont été effectuées, dont une sur un local libéré en 2009.

Au total, ces relocations, hors relocations consécutives à des cessions, ont porté sur 440 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 157 100 euros, en régression de 15% par rapport aux loyers précédents mais correspondant à 113% des loyers d'expertises.

Au 31 décembre 2010, les locaux vacants concernent uniquement la boutique et les locaux de Maisons-Alfort (133 rue Jean Jaurès - 94), la boutique parisienne de la rue de Levis et une boutique de la Galerie des Manèges à Versailles (78).

Le montant des loyers d'expertises annuels sur les locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente 727 m<sup>2</sup>, est de 90 K€.

#### Renouvellement de baux

Au total, durant l'année 2010, trois baux ont été renégociés et renouvelés. Ces renouvellements ont porté sur 191 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 142 711 euros, en diminution de 6% par rapport aux loyers avant renouvellements.

Cette baisse est imputable au renouvellement du bail du local commercial du 78 rue de la Pompe (Paris 16<sup>ème</sup>). En dehors de ce dossier, les deux autres loyers de renouvellement sont en progression de 2%.





## LE PATRIMOINE IMMOBILIER

### Cessions de baux

Au cours de l'exercice 2010, il n'y a eu aucune cession de droit de bail. Parallèlement, deux cessions de fonds de commerce ont été régularisées.

### Litiges

Au 31 décembre 2010, en dehors des liquidations et des procédures engagées à l'encontre des locataires en raison d'impayés locatifs, le seul litige significatif concerne le commerce sis au 35 avenue de Clichy (Paris 18<sup>ème</sup>), pour lequel un arrêté de péril sur l'ensemble de l'immeuble a été pris par la Préfecture. Les travaux à réaliser énoncés par l'expertise diligentée dans le cadre

de l'arrêté de péril concernent la réfection du réseau de tout à l'égout, le ravalement et le confortement du bâtiment. Le commerce appartenant à ACTIPIERRE 2 est cependant toujours ouvert, les problèmes touchant essentiellement la partie habitation appartenant à l'autre copropriétaire de l'immeuble. Les travaux devraient être réalisés au cours du deuxième trimestre 2011.

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

- deux dossiers locataires font l'objet d'une demande de révision du loyer sur le fondement de l'article L145-39 du Code de commerce,
- trois locataires ont notifié une demande en fixation du loyer renouvelé.

## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Pour la troisième fois en cinq ans le revenu distribué a été augmenté. Un revenu brut de 17,49 euros, en progression de 8%, a ainsi été mis en distribution au titre de l'exercice 2010, à rapprocher d'un résultat par part de 17,61 euros. Parallèlement, la politique prudente de conservation d'un report à nouveau permettant d'appréhender favorablement les futures distributions a été poursuivie : le report à nouveau s'élève à 5,74 € par part et représente près de 4 mois de distribution.

Le revenu brut distribué par part a été augmenté de 3,5% au premier trimestre 2010 (de 4,20 € à 4,35 €), puis a nouveau augmenté de 2% au quatrième trimestre 2010 compte tenu des résultats (de 4,35 € à 4,44 €). Au total, le revenu distribué en 2010 est en progression de près de 8% par rapport à l'exercice précédent.

Le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2010, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire, à 5,74 euros par part sur la base du nombre de parts au 31 décembre 2010, ce qui représente une réserve de près de 4 mois de distribution.

Reflet de la très forte augmentation du prix de la part sur le marché secondaire durant l'année, le rendement

moyen (dividende 2010/prix acheteur moyen 2010) et le rendement instantané (dividende 2010/prix acheteur au 31/12/2010) diminuent à respectivement 4,94% et 4,38%.

Le rendement 2010 (dividende 2010/prix acheteur au 31/12/2009) diminue également sensiblement, à 5,59%, mais il reste bien supérieur aux taux offerts par les emprunts d'Etat sans risque (l'OAT 10 ans est à 3,32% à la fin 2010).

Même si d'une manière générale les rendements d'ACTIPIERRE 2 ont diminué par rapport à l'exercice 2009, les performances de la SCPI reflètent la tendance nationale : les rendements des SCPI de commerce ont baissé en moyenne de 0,2 point en 2010. Le rendement annuel qui ressort des statistiques nationales des SCPI de murs de magasins est ainsi de 5,53%.

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 18,42%, 15,27% et 14,72%. Sur ces mêmes durées les chiffres du marché des SCPI de murs de magasins ressortent à 10,80%, 11,01% et 11,69% (source : Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière).



## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

### L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

| En euros    | Prix d'exécution majoré des frais au 1 <sup>er</sup> janvier (1) cumulé par part | Dividende (avant PLF et PS) versé au titre de l'année | Prix d'exécution moyen de l'année (1) | Rentabilité de la part en % (2) | Report à nouveau cumulé par part |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 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                             |
| <b>2010</b> | <b>313,00</b>                                                                    | <b>17,49</b>                                          | <b>354,12</b>                         | <b>4,94%</b>                    | <b>5,74</b>                      |

(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 PRIMAIRE

Témoignage de l'attractivité toujours constante de votre SCPI, la quinzième augmentation de capital d'ACTIPIERRE 2, d'un montant total à collecter de 7 837 250 euros, a été ouverte le 23 février 2010 et clôturée le 3 mars 2010.

Les assemblées générales extraordinaires des 18 février et 23 juin 2008 ont autorisé à procéder à une augmentation de capital, égale à un surinvestissement limité à sept millions d'euros hors commission de souscription (soit 7,8 millions d'euros commission de souscription incluse). Ce plafond a été légèrement dépassé à la fin de

l'année 2009, ce qui a permis de solliciter une réouverture du capital auprès de l'Autorité des marchés financiers.

La quinzième augmentation de capital d'ACTIPIERRE 2, d'un montant total à collecter de 7 837 250 euros, a ainsi été ouverte le 23 février 2010.

A l'issue de l'augmentation de capital, le 3 mars 2010, le nombre total de parts émises depuis la création de la SCPI est de 327 025, pour un capital social de 49 936 718 euros et des capitaux collectés de 72 708 048 euros.

### 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 31/12/2006        | 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                                      |
| <b>Au 31/12/2010</b> | <b>Société fermée</b> | <b>327 025</b>                     | <b>49 936 718</b>        | <b>72 708 048</b>                               |

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



## LE MARCHÉ DES PARTS

### 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) |
|----------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 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                     |
| 2010     | 49 936 718                          | 7 837 250                                                                       | 327 025                  | 3 291                      | 783 725                                                                                                          | 399,58                     |

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

### L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Poursuivant la tendance de la fin de l'année 2009, le marché secondaire organisé a reflété la forte attractivité d'ACTIPIERRE 2. Les atouts et la qualité du patrimoine ont permis au prix d'exécution de progresser substantiellement, enregistrant une valorisation de 27,6% sur l'exercice.

L'intérêt marqué des investisseurs pour les SCPI de murs de magasins en général et pour ACTIPIERRE 2 en particulier, considérées comme un rempart à la crise compte tenu de leur capacité de résistance, a permis au prix d'exécution de terminer l'exercice à 362,00 euros (prix acheteur de 399,58 euros), soit une progression de près de 28% par rapport au dernier prix de l'exercice précédent. L'appréciation du prix de la part en 2010 est ainsi nettement supérieure à celle enregistrée au niveau national pour les SCPI de murs de magasins (3,48%), et en trois exercices la progression est de 57,3% à comparer à une moyenne nationale de 8,9%.

Dans un marché très porteur, avec en moyenne un rapport ventes/achats de 0,5 sur l'exercice, le prix d'exécution a même établi en octobre 2010 un plus haut historique à 371,44 euros (prix acheteur de 410,00 euros).

Ainsi, sur l'ensemble de l'année, dans un contexte caractérisé par un faible nombre de parts mises en vente, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 2 a été marqué par une contraction des volumes échangés, 2 841 parts contre 3 191 parts en 2009 (- 11%), et une augmentation des montants échangés, 1 006 060 euros contre 884 286 euros (+ 14%).

Parallèlement, autre indicateur significatif de la confiance des associés d'ACTIPIERRE 2, le nombre de parts en vente en fin d'exercice ne représente que 0,05% des parts. Au 31 décembre 2010, 161 parts sont présentes à la vente sur le carnet d'ordres, toutes depuis moins d'un an. Avec un taux de rotation de parts de 0,87% calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, la profondeur du marché secondaire organisé reste toutefois limitée (le taux est de 0,95% en calculant sur le nombre de parts en circulation au 1<sup>er</sup> janvier 2010).

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une surcote de 33,3% par rapport à la valeur de réalisation 2010 (270,58 euros par part).

Aucune transaction n'a été enregistrée sur le marché secondaire de gré à gré (sans intervention de la société de gestion).

### L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

| En euros | Nombre de parts cédées | % par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier | Demandes de cessions en suspens (1) | Rémunération de la société de gestion sur les cessions en € HT |
|----------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 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                                                      |
| 2010     | 2 841                  | 0,95%                                                                            | 161                                 | 40 670,05                                                      |

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



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## LES COMPTES

### L'ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2010

| En euros                                               | 31/12/2010           |                    | 31/12/2009           |                    |
|--------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
|                                                        | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées   | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées   |
| <b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>                          |                      |                    |                      |                    |
| <b>Immobilisations locatives</b>                       |                      |                    |                      |                    |
| Terrains et constructions locatives                    | 65 764 366           | 92 370 920         | 58 821 731           | 82 824 500         |
| Immobilisations en cours                               | -                    | -                  | -                    | -                  |
| <b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>      |                      |                    |                      |                    |
| Commissions de souscription                            | -                    | -                  | -                    | -                  |
| Frais de recherche                                     | -                    | -                  | -                    | -                  |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives      | -                    | -                  | -                    | -                  |
| Autres frais d'acquisitions des immeubles              | -                    | -                  | -                    | -                  |
| <b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>     |                      |                    |                      |                    |
| Dépréciations exceptionnelles d'immobilisations        | -                    | -                  | -                    | -                  |
| Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices | - 1 151 000          | -                  | - 982 000            | -                  |
| Autres provisions pour risques et charges              | -                    | -                  | -                    | -                  |
| <b>TOTAL I</b>                                         | <b>64 613 366</b>    | <b>92 370 920</b>  | <b>57 839 731</b>    | <b>82 824 500</b>  |
| <b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>         |                      |                    |                      |                    |
| <b>Actifs immobilisés</b>                              |                      |                    |                      |                    |
| Associés capital souscrit non appelé                   | -                    | -                  | -                    | -                  |
| Immobilisations incorporelles                          | -                    | -                  | -                    | -                  |
| Immobilisations corporelles d'exploitation             | -                    | -                  | -                    | -                  |
| Immobilisations financières                            | 40 855               | 40 855             | 40 855               | 40 855             |
| <b>Créances</b>                                        |                      |                    |                      |                    |
| Locataires et créances rattachées                      | 1 023 050            | 1 023 050          | 1 131 934            | 1 131 934          |
| Autres créances                                        | 5 034 336            | 5 034 336          | 3 972 074            | 3 972 074          |
| Provisions pour dépréciation des créances              | - 386 102            | - 386 102          | - 290 262            | - 290 262          |
| <b>Valeurs de placement et disponibilités</b>          |                      |                    |                      |                    |
| Titres de créances négociables                         | 350 000              | 350 000            | 150 000              | 150 000            |
| Fonds de remboursement                                 | -                    | -                  | -                    | -                  |
| Autres disponibilités                                  | 6 745                | 6 745              | 85 877               | 85 877             |
| <b>Provisions générales pour risques et charges</b>    | - 101 434            | - 101 434          | - 45 952             | - 45 952           |
| <b>Dettes</b>                                          |                      |                    |                      |                    |
| Dettes financières                                     | - 3 241 652          | - 3 241 652        | - 4 016 165          | - 4 016 165        |
| Dettes d'exploitation                                  | - 6 610 376          | - 6 610 376        | - 5 304 347          | - 5 304 347        |
| Dettes diverses                                        | -                    | -                  | -                    | -                  |
| <b>TOTAL II</b>                                        | <b>- 3 884 578</b>   | <b>- 3 884 578</b> | <b>- 4 275 987</b>   | <b>- 4 275 987</b> |
| <b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>       |                      |                    |                      |                    |
| Charges constatées d'avance                            | -                    | -                  | -                    | -                  |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices             | -                    | -                  | -                    | -                  |
| Produits constatés d'avance                            | -                    | -                  | -                    | -                  |
| <b>TOTAL III</b>                                       | <b>-</b>             | <b>-</b>           | <b>-</b>             | <b>-</b>           |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>                     | <b>60 728 788</b>    |                    | <b>53 563 744</b>    |                    |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>                    |                      | <b>88 486 342</b>  |                      | <b>78 548 513</b>  |



## COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

### LES COMPTES

#### LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2010

| En euros                                                    | Situation<br>d'ouverture<br>au 01/01/2010 | Affectation<br>du résultat<br>N -1 | Autres<br>mouvements | Situation<br>de clôture<br>au 31/12/2010 |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|----------------------|------------------------------------------|
| <b>Capital</b>                                              |                                           |                                    |                      |                                          |
| Capital souscrit                                            | 45 810 000                                | -                                  | 4 126 718            | 49 936 718                               |
| Capital en cours de souscription                            | -                                         | -                                  | -                    | -                                        |
| <b>Primes d'émission et de fusion</b>                       |                                           |                                    |                      |                                          |
| Primes d'émission                                           | 19 060 798                                | -                                  | 3 710 533            | 22 771 330                               |
| Primes d'émission en cours de souscription                  | -                                         | -                                  | -                    | -                                        |
| Prélèvements sur prime d'émission                           | - 13 109 449                              | -                                  | - 776 260            | - 13 885 709                             |
| Primes de fusion                                            | -                                         | -                                  | -                    | -                                        |
| <b>Ecarts d'évaluation</b>                                  |                                           |                                    |                      |                                          |
| Ecart de réévaluation                                       | -                                         | -                                  | -                    | -                                        |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif                | -                                         | -                                  | -                    | -                                        |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | -                                         | -                                  | -                    | -                                        |
| <b>Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles</b>        | - 38 433                                  | -                                  | 68 135               | 29 702                                   |
| Réserves indisponibles                                      | -                                         | -                                  | -                    | -                                        |
| Report à nouveau                                            | 996 150                                   | 844 678                            | -                    | 1 840 828                                |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                               |                                           |                                    |                      |                                          |
| Résultat de l'exercice                                      | -                                         | -                                  | 5 605 849            | 5 605 849                                |
| Acomptes sur distribution (1)                               | -                                         | -                                  | - 5 569 930          | - 5 569 930                              |
| Résultat de l'exercice précédent                            | 5 704 678                                 | - 5 704 678                        | -                    | -                                        |
| Acomptes sur distribution de l'exercice précédent           | - 4 860 000                               | 4 860 000                          | -                    | -                                        |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                        | <b>53 563 744</b>                         | <b>-</b>                           | <b>7 165 044</b>     | <b>60 728 788</b>                        |

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2011



# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## LES COMPTES

### COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2010

| En euros                                  | 31/12/2010      |                  | 31/12/2009      |                  |
|-------------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
|                                           | Totaux partiels | Net              | Totaux partiels | Net              |
| <b>PRODUITS</b>                           |                 |                  |                 |                  |
| <b>Produits de l'activité immobilière</b> |                 | <b>7 725 104</b> |                 | <b>7 949 449</b> |
| Produits de l'activité immobilière        | 7 686 449       |                  | 7 780 683       |                  |
| - Loyers                                  | 6 908 143       |                  | 6 826 375       |                  |
| - Charges facturées                       | 778 306         |                  | 954 308         |                  |
| Produits des activités annexes            | 38 655          |                  | 168 765         |                  |
| <b>Autres produits d'exploitation</b>     |                 | <b>912 352</b>   |                 | <b>870 160</b>   |
| Reprises d'amortissements d'exploitation  | -               |                  | -               |                  |
| Reprises de provisions d'exploitation     |                 |                  |                 |                  |
| - Provisions pour créances douteuses      | 72 920          |                  | 351 304         |                  |
| - Provisions pour grosses réparations     | 18 260          |                  | 166 449         |                  |
| - Provisions pour risques et charges      | 37 314          |                  | 43 254          |                  |
| Transfert de charges d'exploitation       | 783 725         |                  | 272 717         |                  |
| Transfert de charges à répartir           | -               |                  | -               |                  |
| Autres produits                           | 133             |                  | 36 437          |                  |
| <b>Produits financiers</b>                |                 | <b>21 782</b>    |                 | <b>15 507</b>    |
| <b>Produits exceptionnels</b>             |                 | <b>-</b>         |                 | <b>466</b>       |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>                 |                 | <b>8 659 237</b> |                 | <b>8 835 581</b> |
| <b>Résultat de l'exercice (Perte)</b>     |                 | <b>-</b>         |                 | <b>-</b>         |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                      |                 | <b>8 659 237</b> |                 | <b>8 835 581</b> |

| En euros                                       | 31/12/2010      |                  | 31/12/2009      |                  |
|------------------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
|                                                | Totaux partiels | Net              | Totaux partiels | Net              |
| <b>CHARGES</b>                                 |                 |                  |                 |                  |
| <b>Charges immobilières</b>                    |                 | <b>1 082 651</b> |                 | <b>1 270 454</b> |
| - Charges ayant leur contrepartie en produits  | 778 306         |                  | 954 308         |                  |
| - Charges d'entretien du patrimoine locatif    | 16 001          |                  | 210             |                  |
| - Grosses réparations                          | 18 260          |                  | 41 918          |                  |
| - Autres charges immobilières non récupérables | 270 084         |                  | 274 018         |                  |
| <b>Charges d'exploitation</b>                  |                 | <b>1 963 102</b> |                 | <b>1 857 518</b> |
| - Rémunération de la société de gestion        | 646 623         |                  | 556 163         |                  |
| - Honoraires et autres frais d'exploitation    | 55 381          |                  | 322 490         |                  |
| Dotations aux amortissements d'exploitation    | -               |                  | -               |                  |
| Dotations aux provisions d'exploitation        |                 |                  |                 |                  |
| - Provisions pour créances douteuses           | 168 759         |                  | 164 091         |                  |
| - Provisions pour grosses réparations          | 187 260         |                  | 352 449         |                  |
| - Provisions pour risques et charges           | 92 795          |                  | 47 740          |                  |
| Autres charges                                 |                 |                  |                 |                  |
| - Commissions sur arbitrage                    | 15 500          |                  | -               |                  |
| - Commissions sur souscription                 | 783 725         |                  | -               |                  |
| - Autres charges d'exploitation                | 13 059          |                  | 414 583         |                  |
| <b>Charges financières</b>                     |                 | <b>7 635</b>     |                 | <b>2 932</b>     |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                 |                 | <b>-</b>         |                 | <b>-</b>         |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                       |                 | <b>3 053 388</b> |                 | <b>3 130 903</b> |
| <b>Résultat de l'exercice (Bénéfice)</b>       |                 | <b>5 605 849</b> |                 | <b>5 704 678</b> |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                           |                 | <b>8 659 237</b> |                 | <b>8 835 581</b> |



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

### FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 7 juin 2010, la ligne de crédit a été renouvelée pour un montant de 7 000 000,00 euros et ce jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2010. Les intérêts annuels sont calculés au Taux Euribor 3 mois majoré d'un point.

### INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

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

### MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

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

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

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

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

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

### INFORMATIONS DIVERSES

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

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

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

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

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

FP = frais de procédure TTC (avocat-huissier)

DG = 50% du dépôt de garantie

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

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



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour ACTIPIERRE 2 par une sortie de ressources.

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

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

**Engagements Hors Bilan :** les garanties bancaires reçues des locataires à titre de dépôt de garantie représentent un montant de 1 877 546,90 euros.

La ligne de crédit d'un montant de 7 000 000 d'euros a été renouvelée en date du 7 juin 2010 jusqu'à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes 2010.

Cette ligne de crédit a été utilisée sur l'exercice générant des intérêts financiers pour un montant de 7 225,20 euros.

### VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

| En euros                          | Cumul brut<br>au 31/12/2009 | Entrées<br>dans l'exercice | Sorties<br>dans l'exercice | Virements<br>de poste à poste | Cumul brut<br>au 31/12/2010 |
|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| - Terrains<br>et constructions    | 58 577 023                  | 7 494 500                  | - 551 865                  | -                             | 65 519 657                  |
| - Agencements<br>et installations | 244 709                     | -                          | -                          | -                             | 244 709                     |
| - Immobilisations<br>en cours     | -                           | -                          | -                          | -                             | -                           |
| <b>TOTAL actif immobilisé</b>     | <b>58 821 731</b>           | <b>7 494 500</b>           | <b>- 551 865</b>           | <b>-</b>                      | <b>65 764 366</b>           |

### RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS

| En euros                                   | 31/12/2010         |                   | 31/12/2009         |                   |
|--------------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                                            | Valeurs comptables | Valeurs estimées  | Valeurs comptables | Valeurs estimées  |
| <b>Terrains et constructions locatives</b> |                    |                   |                    |                   |
| - Bureaux                                  | 435 642            | 830 000           | 435 642            | 820 000           |
| - Commerces                                | 65 328 724         | 91 540 920        | 58 386 089         | 82 004 500        |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>65 764 366</b>  | <b>92 370 920</b> | <b>58 821 731</b>  | <b>82 824 500</b> |
| <b>Immobilisations en cours</b>            |                    |                   |                    |                   |
| - Bureaux                                  | -                  | -                 | -                  | -                 |
| - Commerces                                | -                  | -                 | -                  | -                 |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>-</b>           | <b>-</b>          | <b>-</b>           | <b>-</b>          |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                       | <b>65 764 366</b>  | <b>92 370 920</b> | <b>58 821 731</b>  | <b>82 824 500</b> |



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2010

| Adresses                                          | Zone géographique | m² pondérés | Année d'acquisition   | Taux de rentabilité à l'origine en % | Prix d'acquisition | Travaux | Prix de revient 2010 | Prix de revient 2009 |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------|---------|----------------------|----------------------|
| 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<br>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<br>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<br>66, avenue des Champs-Élysées      | P                 | 60          | 1993                  | 11,12                                | 320 143            |         | 320 143              | 320 143              |
| Paris 75008 - 6, place de la Madeleine            | P                 | 229         | 2009                  | 6,62                                 | 2 220 000          |         | 2 220 000            | 2 220 000            |
| Paris 75009 - 82, rue 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<br>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<br>218, rue du Faubourg Saint-Martin  | P                 | 95          | 1991                  | 9,25                                 | 358 255            |         | 358 255              | 358 255              |
| Paris 75011<br>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<br>109, boulevard Richard Lenoir      | P                 | 49          | 2007                  | 7,10                                 | 390 000            |         | 390 000              | 390 000              |
| Paris 75012 - 268, rue de Charenton               | P                 | 123         | 1990                  | 9,01                                 | 337 873            |         | 337 873              | 337 873              |
| Paris 75012 - 246, rue de Charenton               | P                 | 60          | 1990                  | 9,34                                 | 244 681            |         | 244 681              | 244 681              |
| Paris 75013 - 125, boulevard Vincent Auriol       | P                 | 1 185       | 2010                  | 5,50                                 | 5 832 000          |         | 5 832 000            |                      |
| Paris 75014 - 44, rue Raymond Losserand           | P                 | 72          | 1989                  | 9,00                                 | 150 925            |         | 150 925              | 150 925              |
| Paris 75014 - 49, rue Daguerre                    | P                 |             | Vendu le 22 juin 2010 |                                      |                    |         |                      | 185 988              |

# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS



## LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2010

| Adresses                                                                               | Zone géographique | m² pondérés | Année d'acquisition | Taux de rentabilité à l'origine en % | Prix d'acquisition | Travaux | Prix de revient 2010 | Prix de revient 2009 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|---------------------|--------------------------------------|--------------------|---------|----------------------|----------------------|
| Paris 75014 - 12, avenue Jean Moulin                                                   | P                 | 74          | 1990                | 9,64                                 | 304 898            |         | 304 898              | 304 898              |
| Paris 75014 - 34, rue Delambre                                                         | P                 | 95          | 1990                | 9,18                                 | 531 522            | 76 225  | 607 747              | 607 747              |
| Paris 75014 - 15, rue Daguerre                                                         | P                 | 28          | 1991                | 11,22                                | 245 443            |         | 245 443              | 245 443              |
| Paris 75015 - 228, rue de Vaugirard                                                    | P                 | 92          | 1988                | 9,25                                 | 216 792            |         | 216 792              | 216 792              |
| Paris 75015 - 86, rue de Cambronne                                                     | P                 | 100         | 1989                | 9,60                                 | 457 347            |         | 457 347              | 457 347              |
| Paris 75016 - 75, rue de Passy                                                         | P                 | 56          | 2009                | 6,53                                 | 2 246 000          |         | 2 246 000            | 2 300 254            |
| 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<br>95, boulevard Gouvion Saint-Cyr                                         | P                 | 550         | 2008                | 5,80                                 | 4 017 980          |         | 4 017 980            | 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 d'Ornano                                                   | P                 | 78          | 1990                | 9,00                                 | 213 429            | 15 245  | 228 674              | 228 674              |
| Paris 75018 - 96, rue Ordener                                                          | P                 | 48          | 1990                | 9,28                                 | 426 857            |         | 426 857              | 426 857              |
| Paris 75018 - 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 d'Archereau                                                      | P                 | 235         | 1990                | 9,00                                 | 718 218            |         | 718 218              | 718 218              |
| Dammarie-les-Lys 77190<br>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<br>Galerie commerciale Les Manèges<br>10, avenue du Général de Gaulle | RP                | 3 309       | 1993                | 11,78                                | 5 504 782          | 43 065  | 5 547 847            | 5 547 847            |
| Evry 91000 - Centre commercial Agora<br>Place des terrasses de l'Agora                 | RP                | 826         | 1990                | 10,04                                | 640 285            | 244 709 | 884 994              | 830 841              |
| Evry 91000 - 5, boulevard de l'Europe                                                  | RP                | 564         | 1991                | 9,00                                 | 1 062 570          | 55 911  | 1 118 481            | 1 118 481            |
| Chilly-Mazarin 91380 - Rue Guynemer                                                    | RP                | 496         | 2010                | 8,00                                 | 1 662 500          |         | 1 662 500            |                      |
| Boulogne-Billancourt 92100<br>128, boulevard Jean Jaurès                               | RP                | 80          | 1989                | 9,10                                 | 501 229            |         | 501 229              | 501 229              |
| Boulogne-Billancourt 92100<br>133, boulevard Jean Jaurès                               | RP                | 121         | 1989                | 8,98                                 | 640 286            |         | 640 286              | 640 286              |



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### LISTE DES IMMOBILISATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2010

| Adresses                                                                                         | Zone géographique | m <sup>2</sup> pondérés | Année d'acquisition      | Taux de rentabilité à l'origine en % | Prix d'acquisition | Travaux          | Prix de revient 2010 | Prix de revient 2009 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Clichy</b> 92110<br>49, boulevard Jean Jaurès                                                 | RP                | 74                      | 1989                     | 9,34                                 | 289 653            |                  | 289 653              | 289 653              |
| <b>Montrouge</b> 92120<br>86/94, avenue Aristide Briand                                          | RP                | 382                     | 1987                     | 9,69                                 | 554 851            |                  | 554 851              | 554 851              |
| <b>Issy-les-Moulineaux</b> 92130<br>54, avenue Victor Cresson                                    | RP                | 70                      | 1990                     | 10,31                                | 144 827            |                  | 144 827              | 144 827              |
| <b>Suresnes</b> 92150<br>3, rue du Mont-Valérien                                                 | RP                | 79                      | 2008                     | 6,36                                 | 590 000            |                  | 590 000              | 590 000              |
| <b>Neuilly-sur-Seine</b> 92200<br>7, rue Longchamp                                               | RP                | 38                      | 1987                     | 9,35                                 | 160 873            |                  | 160 873              | 160 873              |
| <b>Neuilly-sur-Seine</b> 92200<br>48, avenue Charles de Gaulle                                   | RP                | 73                      | 1989                     | 9,02                                 | 609 796            |                  | 609 796              | 609 796              |
| <b>La Garenne-Colombes</b> 92250<br>1, rue Voltaire                                              | RP                | 243                     | 1991                     | 9,26                                 | 541 194            |                  | 541 194              | 541 194              |
| <b>Noisy-le-Grand</b> 93160<br>30, avenue Aristide Briand (Bât 4)                                | RP                | 97                      | 1995                     | 12,87                                | 103 513            |                  | 103 513              | 103 513              |
| <b>Charenton-le-Pont</b> 94200<br>141/143, rue de Paris                                          | RP                | 835                     | 1993                     | 12,28                                | 1 358 549          |                  | 1 358 549            | 1 358 549            |
| <b>Maisons-Alfort</b> 94700<br>39/41, rue du 11 Novembre 1918<br>10, avenue du Professeur Cadiot | RP                | 3 017                   | 1988                     | 9,28                                 | 4 038 311          |                  | 4 038 311            | 4 038 311            |
| <b>Maisons-Alfort</b> 94700<br>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            |
| <b>Villejuif</b> 94800 - 58/62, rue Jean Jaurès                                                  | RP                | 165                     | 1990                     | 10,01                                | 335 388            |                  | 335 388              | 335 388              |
| <b>Cergy</b> 95000<br>Centre commercial de la Gare<br>2, rue des Galeries                        | RP                | 339                     | 1988                     | 9,84                                 | 556 134            |                  | 556 134              | 556 134              |
| <b>Herblay</b> 95220 - 6/8, rue de Paris                                                         | RP                |                         | Vendu le 11 octobre 2010 |                                      |                    |                  |                      | 365 878              |
| <b>Reims</b> 51000<br>267, rue de Neufchatel<br>Rue Adolphe Laberte                              | PR                | 1 027                   | 1992                     | 13,12                                | 825 816            |                  | 825 816              | 825 816              |
| <b>TOTAL COMMERCES</b>                                                                           |                   | <b>24 204</b>           |                          |                                      | <b>64 214 293</b>  | <b>1 114 432</b> | <b>65 328 725</b>    | <b>58 386 089</b>    |
| <b>Paris</b> 75002 - 2, rue Chabanais                                                            | P                 | 144                     | 1988                     | 9,84                                 | 403 382            | 32 260           | 435 642              | 435 642              |
| <b>TOTAL BUREAUX</b>                                                                             |                   | <b>144</b>              |                          |                                      | <b>403 382</b>     | <b>32 260</b>    | <b>435 642</b>       | <b>435 642</b>       |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                                                             |                   | <b>24 348</b>           |                          |                                      | <b>64 617 674</b>  | <b>1 146 692</b> | <b>65 764 366</b>    | <b>58 821 731</b>    |

P : Paris - RP : région parisienne

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



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

### DÉTAIL DES CRÉANCES

| En euros                                     | Exercice<br>31/12/2010 | Exercice<br>31/12/2009 |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Créances de l'actif immobilisé</b>        |                        |                        |
| - Fonds de roulement sur charges             | 40 855                 | 40 855                 |
| - Autres créances                            | -                      | -                      |
| <b>Créances de l'actif circulant</b>         |                        |                        |
| - Avances et acomptes                        | -                      | -                      |
| - Créances locataires                        | 1 023 050              | 1 131 934              |
| - Créances fiscales                          | 27 625                 | 50 918                 |
| - Créances sur cessions<br>d'immobilisations | -                      | -                      |
| - Appels de fonds syndics                    | 435 352                | 349 552                |
| - Autres créances                            | 4 571 359              | 3 571 603              |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                         | <b>6 098 241</b>       | <b>5 144 863</b>       |

### DÉTAIL DES DETTES

| En euros                       | Exercice<br>31/12/2010 | Exercice<br>31/12/2009 |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Dettes</b>                  |                        |                        |
| - Dettes financières           | 3 241 652              | 4 016 165              |
| - Dettes fournisseurs          | 798 090                | 710 331                |
| - Dettes sur immobilisations   | -                      | -                      |
| - Autres dettes d'exploitation | 3 284 202              | 2 539 524              |
| - Dettes aux associés          | 1 586 235              | 1 374 441              |
| - Dettes fiscales              | 925 784                | 667 427                |
| - Autres dettes diverses       | 16 066                 | 12 623                 |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>           | <b>9 852 029</b>       | <b>9 320 512</b>       |

### VARIATION DES PROVISIONS

| En euros                       | Cumul brut<br>au 31/12/2009 | Dotations<br>de l'exercice | Reprises<br>non consommées | Reprises<br>consommées | Cumul brut<br>au 31/12/2010 |
|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------|-----------------------------|
| - Dépréciation<br>des créances | 290 262                     | 168 759                    | 72 920                     | -                      | 386 102                     |
| - Grosses<br>réparations       | 982 000                     | 187 260                    | -                          | 18 260                 | 1 151 000                   |
| - Autres risques<br>et charges | 45 952                      | 92 795                     | -                          | 37 314                 | 101 434                     |

### VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES

| En euros                              | 2010           | 2009           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| - Impôts et taxes non récupérables    | 115 916        | 113 660        |
| - Solde de charges de redditions (1)  | 50 540         | 35 901         |
| - Charges sur locaux vacants          | 52 535         | 34 901         |
| - Charges non récupérables            | 51 094         | 89 556         |
| <b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b> | <b>270 084</b> | <b>274 018</b> |

(1) Le solde de produits de redditions inscrit en « produits des activités annexes » est de 6 064,43 euros pour l'année 2010.

### VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES

| En euros                              | 2010           | 2009           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| - Impôts et taxes diverses            | 127 734        | 281 834        |
| - Charges immobilières refacturables  | 604 082        | 601 706        |
| - Autres charges refacturables        | 46 490         | 70 768         |
| <b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b> | <b>778 306</b> | <b>954 308</b> |



## LES AUTRES INFORMATIONS

### VALEURS ESTIMÉES DE LA SOCIÉTÉ

| En euros                                          | Valeur comptable  | Valeur de réalisation | Valeur de reconstitution |
|---------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|--------------------------|
| - Valeur nette comptable des immeubles            | 65 764 366        |                       |                          |
| - Provisions pour grosses réparations             | - 1 151 000       |                       |                          |
| - Autres éléments d'actifs                        | - 3 884 578       | - 3 884 578           | - 3 884 578              |
| - Valeur des immeubles (expertises) hors droits   |                   | 92 370 920            |                          |
| - Valeur des immeubles (expertises) droits inclus |                   |                       | 98 097 917               |
| - Commissions de souscription théorique           |                   |                       | 10 468 149               |
| <b>TOTAL GLOBAL</b>                               | <b>60 728 788</b> | <b>88 486 342</b>     | <b>104 681 488</b>       |
| Nombre de Parts                                   | 327 025           | 327 025               | 327 025                  |
| <b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>           | <b>185,70</b>     | <b>270,58</b>         | <b>320,10</b>            |

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

|                                                     | 2006         |                        | 2007         |                        | 2008         |                        | 2009         |                        | 2010         |                        |
|-----------------------------------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
|                                                     | € HT         | % du total des revenus | € HT         | % du total des revenus | € HT         | % du total des revenus | € HT         | % du total des revenus | € HT         | % du total des revenus |
| <b>PRODUITS</b>                                     |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| - Recettes locatives brutes                         | 18,06        | 96,73%                 | 18,58        | 93,56%                 | 21,43        | 94,46%                 | 23,32        | 95,56%                 | 21,82        | 89,61%                 |
| - Produits financiers avant prélèvement libératoire | 0,53         | 2,82%                  | 0,75         | 3,79%                  | 0,23         | 1,03%                  | 0,05         | 0,21%                  | 0,07         | 0,28%                  |
| - Produits divers                                   | 0,08         | 0,44%                  | 0,52         | 2,64%                  | 1,02         | 4,51%                  | 1,03         | 4,23%                  | 2,46         | 10,11%                 |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>                           | <b>18,67</b> | <b>100,00%</b>         | <b>19,85</b> | <b>100,00%</b>         | <b>22,69</b> | <b>100,00%</b>         | <b>24,40</b> | <b>100,00%</b>         | <b>24,35</b> | <b>100,00%</b>         |
| <b>CHARGES</b>                                      |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |              |                        |
| - Commission de gestion                             | 1,62         | 8,69%                  | 1,70         | 8,58%                  | 1,88         | 8,29%                  | 1,85         | 7,60%                  | 2,03         | 8,34%                  |
| - Autres frais de gestion                           | 1,26         | 6,75%                  | 0,91         | 4,60%                  | 1,82         | 8,02%                  | 2,47         | 10,11%                 | 2,75         | 11,29%                 |
| - Charges d'entretien du patrimoine locatif         | 0,04         | 0,24%                  | 0,33         | 1,64%                  | 0,53         | 2,35%                  | 0,14         | 0,58%                  | 0,11         | 0,44%                  |
| - Charges locatives non récupérées                  | 0,93         | 4,97%                  | 0,49         | 2,48%                  | 0,90         | 3,97%                  | 0,91         | 3,74%                  | 0,85         | 3,48%                  |
| <b>Sous-total charges externes</b>                  | <b>3,86</b>  | <b>20,65%</b>          | <b>3,44</b>  | <b>17,30%</b>          | <b>5,13</b>  | <b>22,62%</b>          | <b>5,37</b>  | <b>22,03%</b>          | <b>5,74</b>  | <b>23,56%</b>          |
| - Provisions nettes pour travaux                    | 0,18         | 0,97%                  | 0,09         | 0,45%                  | 0,71         | 3,13%                  | 0,62         | 2,54%                  | 0,53         | 2,18%                  |
| - Autres provisions nettes                          | 0,34         | 1,85%                  | 0,30         | 1,49%                  | - 0,31       | - 1,35%                | - 0,61       | - 2,50%                | 0,48         | 1,95%                  |
| <b>Sous-total charges internes</b>                  | <b>0,53</b>  | <b>2,82%</b>           | <b>0,39</b>  | <b>1,94%</b>           | <b>0,40</b>  | <b>1,77%</b>           | <b>0,01</b>  | <b>0,04%</b>           | <b>1,01</b>  | <b>4,13%</b>           |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                            | <b>4,38</b>  | <b>23,47%</b>          | <b>3,82</b>  | <b>19,25%</b>          | <b>5,54</b>  | <b>24,40%</b>          | <b>5,39</b>  | <b>22,07%</b>          | <b>6,74</b>  | <b>27,69%</b>          |
| <b>RÉSULTAT</b>                                     | <b>14,29</b> | <b>76,53%</b>          | <b>16,03</b> | <b>80,75%</b>          | <b>17,15</b> | <b>75,60%</b>          | <b>19,02</b> | <b>77,93%</b>          | <b>17,61</b> | <b>72,31%</b>          |
| - Variation report à nouveau                        | - 0,71       | - 3,81%                | 0,01         | 0,06%                  | 1,13         | 5,00%                  | 2,82         | 11,54%                 | 0,11         | 0,45%                  |
| - Revenus distribués avant prélèvement libératoire  | 15,00        | 80,34%                 | 16,02        | 80,69%                 | 16,02        | 70,60%                 | 16,20        | 66,39%                 | 17,49        | 71,85%                 |
| - Revenus distribués après prélèvement libératoire  | 14,92        | 79,93%                 | 15,83        | 79,72%                 | 15,96        | 70,34%                 | 16,18        | 66,31%                 | 17,47        | 71,76%                 |

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



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

La gérance d'ACTIPIERRE 2 est assurée, conformément à ses statuts, par la société CILOGER, société de gestion de portefeuille agréée et placée sous le contrôle de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

La société CILOGER a obtenu l'agrément n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007.

A ce titre, elle a mis en place un dispositif de conformité et de contrôle interne.

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

Le RCCI en charge de ce dispositif, contrôle et évalue l'adéquation et l'efficacité des systèmes et politiques, s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations sur les contrôles opérés et s'assure de leur suivi. Il conseille et assiste la société pour se conformer aux obligations professionnelles. Enfin, le RCCI est en charge de l'ensemble des contrôles permanents, périodiques, de la mise en place des dispositifs de gestion des risques opérationnels, de gestion des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le dispositif de contrôles repose en partie sur l'analyse et l'identification des risques majeurs à l'activité. D'autres principes participent également à la création de ce dispositif de contrôle, à savoir :

- La séparation effective des tâches entre les collaborateurs de la société de gestion faisant partie d'un même service,
- La responsabilisation de chacun des collaborateurs de la société de gestion,
- L'optimisation du niveau de sécurité des opérations,
- La mise en place de procédures sur l'ensemble de l'activité,
- Le suivi et le contrôle des délégations.

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

- **Les contrôles de premier niveau** sont réalisés par les opérationnels lors du déroulement de l'opération. Il s'agit soit d'auto contrôle soit d'une personne dédiée au contrôle de premier niveau.
- **Les contrôles permanents de deuxième niveau** sont systématiquement réalisés par le RCCI qui s'attache à valider la conformité des opérations avec la réglementation en vigueur.
- **Les contrôles ponctuels de troisième niveau** peuvent être pris en charge par un tiers extérieur à la société, le cas échéant par les actionnaires de CILOGER.

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



## 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 2010.

Concernant cet exercice, votre Conseil s'est réuni les 4 mars, 27 septembre, 10 décembre 2010 et le 4 mars 2011.

### LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE

L'année 2010 a été, dans le prolongement des années 2008 et 2009, 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, l'année s'est malgré tout bien passée, puisque le taux d'occupation financier moyen au titre de l'exercice est de 98,04%, en régression par rapport au taux exceptionnel de 99,41% de l'année précédente, particulièrement satisfaisant.

Comme vous pourrez le constater à la lecture du rapport de la société de gestion, aucun incident notable ou préoccupant avec un locataire ne s'est déroulé au cours de cet exercice.

Nous sommes donc satisfaits de constater ces bons résultats qui sont, notamment, la conséquence du choix des porteurs de parts de se constituer un patrimoine immobilier en murs de commerces, pieds d'immeubles, à PARIS et région parisienne, à une exception près.

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.

Les associés souhaitent, évidemment, que ces résultats perdurent, et votre Conseil de Surveillance restera très vigilant à cet égard dans le cadre de sa mission, car nous ne sommes jamais à l'abri de la défaillance d'un ou de plusieurs locataires.

### GESTION DU PATRIMOINE, ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

Votre Conseil de Surveillance a donné un avis favorable pour les cessions et les acquisitions effectuées au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne les locaux commerciaux de PARIS 13<sup>ème</sup> et CHILLY-MAZARIN acquis à la suite de l'augmentation de capital qui s'est déroulée au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2010.

Notre société est en surinvestissement dans le cadre de l'utilisation d'un emprunt de 7 millions d'euros maximum. Cette situation nous est favorable, et le restera tant que la rémunération locative perçue est supérieure au coût du crédit. Si un jour ce n'était plus le cas, il nous faudra procéder à la vente de biens dans le cadre d'une campagne d'arbitrage, afin de procéder au remboursement du crédit. Pour le moment, compte tenu du différentiel de taux en notre faveur, nous vous invitons à renouveler l'autorisation d'emprunt de 7 millions d'euros.

### MARCHÉ SECONDAIRE ET REVENUS

D'une année sur l'autre, le prix des parts sur le marché secondaire s'est littéralement « envolé », passant de 313 € à 399,58 € (prix payé par l'acheteur) entre le 30 décembre 2009 et le 29 décembre 2010 soit une progression de près de 28% avec un pic à 410 € le 27 octobre 2010.

Au regard de cette forte évolution, n'oublions pas que ces échanges ont porté sur 2 707 parts au cours des 12 mois de l'année 2010 soit un échange moyen mensuel de 226 parts, à comparer avec 327 025 parts qui composent le capital de notre société, soit un échange moyen mensuel de transactions portant sur 0,07% des parts de notre société.

N'oublions pas qu'au cours de l'exercice une augmentation de capital s'est déroulée, portant sur 27 025 parts (ce qui représente 9% des parts avant augmentation du capital) au prix de vente de 290 € la part.

Quant aux revenus distribués par part, ils ont aussi favorablement évolué, puisqu'ils sont passés de 16,20 € en 2009 à 17,49 € en 2010.



## LES RÉOLUTIONS SOUMISES A VOTRE APPROBATION

Concernant les résolutions qui sont soumises à votre approbation par la société de gestion, nous émettons un avis favorable pour chacune d'entre elles, sachant que concernant la résolution n° 9 notre Conseil de Surveillance a été à l'initiative de la réflexion qui a abouti à la présentation de cette résolution par la société de gestion.

En effet, il y a quelques années, nous avons proposé d'adhérer à l'APPSCPI, par souci d'équilibre, avec l'adhésion par ailleurs souscrite, à l'époque, par notre SCPI à l'ASPIIM.

Or, depuis quelques années, l'adhésion et la cotisation ASPIIM ne sont plus pris en charge par la SCPI mais directement par CIOGER en tant que société de gestion. De ce fait, il nous paraît équitable que l'adhésion APPSCPI ne soit plus à charge de notre SCPI, mais du ressort de chaque porteur de part, si celui-ci souhaite adhérer personnellement.

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 datés et signés). 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 7 avril 2011

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 2010, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion. Les valeurs vénale 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 S.C.P.I. 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.

#### *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 issues 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 28 avril 2011

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

## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### LE RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires 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. 214-76 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 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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de l'assemblée générale en date du 7 juin 2010.

*Avec la société de gestion CILOGER*

Au terme d'une décision votée lors de cette assemblée générale, votre société verse à la société de gestion les rémunérations suivantes :

- Une commission au titre du recours à l'emprunt égale à 2,5% hors taxes de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financés à crédit.

Aucune charge n'a été comptabilisée à ce titre en 2010.

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

Cette rémunération est due au fur et à mesure des décaissements.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2010 s'élève à 15 500 euros.

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

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

*Avec la société de gestion 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 du montant du capital d'origine et de chaque augmentation de capital (nominal plus prime d'émission), afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et de surveiller l'exécution des programmes d'investissements.

Le montant versé à ce titre en 2010 s'élève à 783 725 euros.

- 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.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2010 s'élève à 646 622,62 euros.

Paris La Défense, le 28 avril 2011

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





## LES RÉOLUTIONS

### RÉSOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 7 JUIN 2011

#### 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 2010, approuve lesdits rapports ainsi que 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 2010, 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 2010 à :

- valeur comptable : 60 728 788 euros, soit 185,70 euros pour une part,
- valeur de réalisation : 88 486 342 euros, soit 270,58 euros pour une part,
- valeur de reconstitution : 104 681 488 euros, soit 320,10 euros pour une part.

#### Cinquième résolution

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 5 605 849,20 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 1 840 828,05 euros, forme un revenu distribuable de 7 446 677,25 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 5 569 930,10 euros,
- au report à nouveau, une somme de 1 876 747,15 euros.

#### Sixième résolution

Son mandat de l'expert immobilier arrivant à échéance, l'assemblée générale renouvelle la société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI.

Conformément aux dispositions légales, l'expert immobilier est nommé pour une période de quatre exercices sociaux. Son mandat viendra à expiration lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

#### Septième résolution

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

Pour réaliser ces investissements, l'assemblée générale autorise la société de gestion, si nécessaire et dans les conditions fixées par l'article 422-16 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, à utiliser des facilités de caisse, dans la limite de sept millions d'euros (7 000 000 €).

Cette autorisation est consentie jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2011.

#### Huitième résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion, après avis du Conseil de surveillance, à céder des éléments du patrimoine immobilier ne correspondant plus à la politique d'investissement d'ACTIPIERRE 2, dans les conditions fixées par l'article R.214-116 du Code monétaire et financier, et à réinvestir les produits de ces arbitrages.

Cette faculté est consentie à la société de gestion jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2011.

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

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

#### Neuvième résolution

L'assemblée générale décide de ne pas renouveler l'adhésion de la SCPI ACTIPIERRE 2 à l'APPSCPI, association de porteurs de parts de SCPI et de supports collectifs de placement immobilier.

#### Dixième 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.



## NOTES



## NOTES





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](http://www.ciloger.fr)

