



AEW

RAPPORT ANNUEL 2021

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

SCPI À PRÉPONDERANCE COMMERCES

ACTIPIERRE 2

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital
de 828 510 euros
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre
de la directive 2011/61/UE dite AIFM

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI ACTIPIERRE 2

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Olivier PARIS

Vice-président : Monsieur Christian RADIX

Secrétaire : Monsieur Frédéric BODART

MEMBRES DU CONSEIL

Madame Pascale DEVERAUX

Monsieur Christian DESMAREST

Monsieur Stéphane GLAVINAZ

Monsieur Alexandre MOREL

Monsieur Jean-Pierre ROQUAIS

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : MAZARS, représentée
par Monsieur Baptiste KALASZ

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

Sommaire

04 RAPPORT DE GESTION

- Éditorial
- Les données essentielles au 31 décembre 2021
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

22 COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

37 LES AUTRES INFORMATIONS

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM
- Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)

40 ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

41 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

44 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

- Le rapport sur les comptes annuels
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées
- Le rapport sur la rémunération des apports effectués dans le cadre de l'opération de fusion absorption des SCPI ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 par la SCPI ACTIPIERRE 3

52 RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

56 L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 3 JUIN 2022

- Ordre du jour
- Les résolutions

Édito

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'ACTIPIERRE 2, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2021.

— Dans un environnement encore largement marqué d'incertitude, les investisseurs ont continué de se montrer attentistes durant l'année 2021. Le volume des investissements en immobilier d'entreprise a totalisé près de 25 Mds€, en baisse de 20% sur un an et inférieur à la moyenne des cinq années précédentes (31 Mds€).

Le 4^{ème} trimestre a néanmoins été dynamique avec plus de 10 Mds€ investis, permettant ainsi de rester optimiste pour la suite.

Les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée, avoisinant 60% des volumes investis. Dans Paris Quartier Central des Affaires et la 1^{ère} couronne, les taux de rendement « prime » se sont stabilisés respectivement autour de 2,60% et 3,85%. Les taux de la Défense et du croissant Ouest se sont contractés légèrement à 4,20% et 3,25%. Dans les régions de Lille, Toulouse et Strasbourg, les taux sont restés stables par rapport au 4^{ème} trimestre 2020, alors qu'ils se sont contractés dans les autres régions. Par exemple, Lyon enregistre le taux prime de rendement le plus bas à 3,35% (contre 3,50 au 4^{ème} trimestre 2020). La région Aix-Marseille voit son taux chuter à 3,90 (contre 4,30 au 4^{ème} trimestre 2020).

A noter que le secteur de la logistique a représenté 20% de l'investissement, soit une hausse de 36% par rapport à 2020. Compte tenu de son attractivité, la logistique a connu une compression de son taux de rendement « prime » pour se stabiliser autour de 3,25%.

— Après avoir chuté de -3,25% en 2020 en raison de la crise sanitaire qui a entraîné une série de confinements et la chute drastique des arrivées de touristes internationaux, la croissance des ventes annuelles du commerce de détail s'est reprise de +11% pour l'ensemble de l'année 2021 par l'effet mécanique du rebond.

Les ventes des magasins du commerce spécialisé ont augmenté en décembre 2021 et sont supérieures à celles de décembre 2019 (+2,3%). Toutefois, sur l'ensemble de l'année 2021, le commerce spécialisé a recensé une baisse importante de -9% de son activité par rapport à 2019. La

plupart des secteurs ont été fortement touchés en raison de la fermeture prolongée des magasins. Ainsi, on observe des baisses de l'activité de -20% pour la chaussure, de -14% pour les jouets/jeux /culture/loisir, de -14% pour la beauté santé et de -13% pour l'habillement.

En raison, de la généralisation du télétravail, seuls l'équipement de la maison et l'alimentaire spécialisé poursuivent une bonne dynamique de leurs activités avec +11% et +4%.

Il a toutefois impacté la fréquentation des magasins et des restaurants, qui a fortement baissé dans les métropoles. Ainsi, la fréquentation des centres commerciaux et les grandes rues marchandes situés à proximité des bureaux ainsi que les gares ont baissé de -30 et -40%.

Corolaire, sur l'ensemble de l'année, les ventes web des enseignes ont continué de croître (+15% par rapport à 2020) et ont retrouvé un niveau d'avant COVID.

L'investissement en commerces a représenté 12% des montants investis et a avoisiné 3 Mds€, dont 1 Md€ au dernier trimestre, en recul d'un tiers par rapport à 2020. Le commerce de périphérie s'est toutefois démarqué avec 1,4 Md€ investi, montant supérieur de 8% à la moyenne des 5 dernières années.

La part des fonds immobiliers et des SCPI dans les acquisitions est croissante. Elle s'est établit à 68%, supérieure à la moyenne des dix dernières années (47%).

Les taux de rendements sont restés stables pour les pieds d'immeuble (3,05%) et les centres commerciaux (4,50%). Le taux de rendement « prime » des parcs commerciaux a connu une légère contraction au 4^{ème} trimestre pour se fixer autour 5,25%.

Au 4^{ème} trimestre, les loyers prime en commerce de pieds d'immeuble ont chuté par rapport au 4^{ème} trimestre 2020 à Paris, Lyon, Nice et Lille à respectivement à 10 080€/m²/an (non pondérés), 1 575€/m²/an, 1 417 €/m²/an et 1 197€/m²/an. Ils sont en revanche restés stables à Marseille à 756 €/m²/an.

Les loyers primes des centres commerciaux sont restés stables à Lille, Nice et Marseille à 1 000€/m²/an, 1 700€/m²/an et 1 200€/m²/an. A Paris et Lyon, les loyers ont respectivement chuté à 2 200€/m²/an et 1 900€/m²/an.

L'indice des loyers commerciaux (ILC) après avoir augmenté

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



de 2,41% en 2021 devrait diminuer à 2,10% en 2022 puis chuter à 1,35% en 2023.

— Malgré un environnement sanitaire incertain et dans un contexte de taux bas, les SCPI ont maintenu en 2021 un niveau de collecte historiquement élevé, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. La collecte nette de l'année s'établit ainsi à 7,4 Mds€, en augmentation de 22 % par rapport à 2020, faisant de 2021 la 2^{ème} plus forte collecte depuis leur création il y a une quarantaine d'années, après les 8,6 Mds de 2019.

Après un premier semestre à 3,75 Mds€ confirmant l'amélioration observée lors des deux derniers trimestres 2020, année de pandémie, le 3^{ème} trimestre 2021 a marqué le pas comme habituellement en période estivale (1,5 Md€), et enfin le quatrième a bénéficié d'un rebond (2,2 Mds€).

Les SCPI de bureaux avec 3,3 Mds€, dominent encore largement la collecte (45% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI à prépondérance santé pour 1,8 Md€ (25%), les SCPI diversifiées pour 1,4 Md€ (20%), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité pour 279 M€ (4%), et les SCPI de commerces pour 180 M€ (un peu moins de 3%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 302 M€, dont 85% concerne des SCPI non fiscales, en progression de 79% par rapport à 2020.

Avec un total de 1,35 Md€ échangé, le marché secondaire des SCPI connaît une nette évolution positive de 7% par rapport à 2020. Il est resté fluide, avec un taux de rotation des parts à 1,7% (1,8% en 2020) et un nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année de 0,10% de la capitalisation (0,15% en 2020).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2021 avoisine 79 Mds€, en augmentation de 10% par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un intérêt marqué. Ils ont collecté près de 200 M€ nets en 2021 après 2 Mds€ en 2020, et ils représentent une capitalisation de 21 Mds€. Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) frôle désormais les 100 Mds€.

A noter que parmi les SCPI, OPCI grand public et Sociétés

Civiles à vocation immobilière, les 30 fonds ayant obtenu la labellisation ISR ont capté près du quart de la collecte nette de l'année.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé 7,8 Mds€ d'acquisitions en 2021 (8,4 Mds€ en 2020 et 4,2 Mds€ en 2019). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (58%), la santé et l'éducation (17%), les locaux commerciaux (11%), la logistique (5%) et l'hôtellerie (3%). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'Ile-de-France à 35% l'étranger à 34% (dont 10% en Allemagne), et les régions à 30%.

Les arbitrages représentent 1,5 Md€ (1,2 Md€ en 2020) et concernent aux deux tiers des bureaux, essentiellement en Ile-de-France.

Les points marquants concernant ACTIPIERRE 2 sont les suivants.

— Si aucun investissement n'a été concrétisé durant l'exercice 2021, AEW a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'ACTIPIERRE 2, qui privilégie les commerces en Ile-de-France, et qui soient de nature à présenter un couple rendement/risque préservant l'équilibre du portefeuille immobilier.

Néanmoins, un actif, considéré comme non stratégique et bénéficiant d'une opportunité, a été arbitré durant l'exercice, pour un prix de vente de 0,95 M€, supérieur de 197% aux prix de revient et égal à sa dernière valeur d'expertise du 31/12/2020. Cette cession a dégagé une plus-value nette de 608 K€.

— La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu s'établit à 111,98 M€ et enregistre une augmentation de 0,54% (+ 0,6 M€).

A périmètre constant (c'est-à-dire en excluant la cession de l'exercice), la valeur d'expertise hors droits enregistre une progression annuelle de 1,4%. Elle est plus prononcée pour les actifs de région parisienne (+ 3,7%) que pour les actifs parisiens (+ 0,35%).

— A la fin de l'exercice, ACTIPIERRE 2 présente un surinvestissement de 1,7 M€, pour un plafond maximal autorisé par l'Assemblée Générale de 15% de la dernière valeur de réalisation approuvée de la SCPI (soit un

maximum de 16,57 M€ pour l'exercice). Il est financé par la trésorerie courante, sans recours à l'endettement.

- L'année 2021 a été moins marquée par l'impact de la crise sanitaire. Ainsi, le taux d'occupation financier moyen de l'année, tenant compte des protocoles COVID signés, s'établit à 94,61% contre 81,90% en 2020, retrouvant un niveau comparable à celui de 2019. Durant l'exercice, huit locaux ont été libérés, quatre relocations ont été concrétisées et six baux ont été négociés et renouvelés pour un montant total de loyers de 580 K€.

- Dans des volumes de transactions en forte hausse par rapport à 2020 (+84%), le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé par la Société de gestion a progressé de 12% sur un an.

Il présente toutefois encore en fin d'exercice 2021 une décote importante de 16% avec la valeur de réalisation.

Le prix moyen annuel du marché secondaire enregistre une baisse de 1,84%. Sur quinze ans et vingt ans, ce prix moyen reste néanmoins en augmentations respectives de 15% et 25%.

Au 31 décembre, le pourcentage de parts en attente de vente reste modéré à 0,13%.

- Le résultat de l'année s'élève à 5 208 559 €, en augmentation de 4% par rapport à l'exercice précédent (+219 K€), à corréliser essentiellement avec des loyers facturés qui rebondissent de + 797 K€ après une année 2020 marquée par des abandons ou des allègements de loyers.
- Le montant distribué en 2021 s'élève à 15,60 € par part. La distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 15,93 €, les réserves (report à nouveau) ont été confortées. Elles s'établissent en fin d'exercice à 3,91 € par part et représentent près de 3 mois de distribution.
- Le taux de distribution 2021 (distribution 2021/prix acheteur moyen 2020) s'élève à 5,22%, toujours attractif dans l'environnement de taux actuel, et nettement supérieur au taux national des SCPI à prépondérance commerces (4,16%).

Sur cette base, la « prime de risque » d'ACTIPIERRE 2, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine 5%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant 0,2% en fin d'année.

- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne d'ACTIPIERRE 2, s'établissent à 2,62% sur dix ans, 7,33% sur quinze ans et 10,41% sur 20 ans.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 15 ans est nettement supérieur à ceux : des SCPI d'immobilier d'entreprise (6,9%), des Actions françaises (4,6%), du Livret A (1,5%) ou des Foncières cotées (1,2%). Seul l'Or (+7,8%) affiche une performance supérieure mais avec une volatilité plus forte.



ACTIPIERRE 2 dispose d'un socle de résistance assis sur des commerces de proximité parisiens et franciliens en pieds d'immeubles. //

Au final, ACTIPIERRE 2 a plutôt bien traversé la crise de la Covid-19, en s'appuyant sur ses qualités intrinsèques, notamment un socle de résistance assis sur des commerces de proximité parisiens et franciliens en pieds d'immeubles, et une gestion locative qui a visé à accompagner les locataires durant deux années difficiles.

L'invasion de l'Ukraine par la Russie en début d'année 2022 ouvre cependant une nouvelle période d'incertitude économique. Des premiers effets sont déjà perceptibles, avec des prévisions de croissance revues à la baisse, une hausse des coûts des matières premières ou des perturbations dans des chaînes d'approvisionnement entraînant des pénuries.

Si ces éléments devraient affecter, entre autres, directement ou indirectement le secteur immobilier, à la date de rédaction du présent rapport il est encore trop tôt pour en apprécier les effets.

En tout état cause, nos gérants conserveront une attitude pragmatique à l'égard des locataires, en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

Evènement majeur dans l'histoire de votre SCPI, il vous est proposé, dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire et en concertation avec votre Conseil de surveillance, de vous prononcer sur un projet de fusion entre les SCPI ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3.

Les SCPI ACTIPIERRE, créées entre 1981 et 1991, ont des patrimoines très comparables dans leur typologie. Elles sont investies très majoritairement en murs de commerces parisiens ou de centres-villes franciliens, en pieds d'immeubles occupés par des commerçants de proximité.

Il apparaît profitable de les réunir pour constituer un ensemble unique, plus puissant, pouvant être capable de mieux résister aux difficultés conjoncturelles et d'assurer une meilleure régularité du revenu potentiel distribué aux associés.

Dans un environnement largement incertain ces dernières années, la fusion apporterait aux associés trois avantages principaux :

- Une plus large répartition du risque locatif sur un patrimoine plus important (255 immeubles et 363 baux au 31 décembre 2021), qui diminuerait la sensibilité de l'exploitation à la défaillance ou au départ d'un locataire.

- Une structure financière plus conséquente de l'ensemble (la valeur hors droits du patrimoine serait de 362 M€ au 31 décembre 2021), qui permettrait d'entreprendre une gestion plus dynamique du patrimoine en élargissant les possibilités de tailles unitaires d'investissements et en facilitant l'accès à des financements bancaires plus importants.
- Un élargissement du marché des parts et une liquidité améliorée du marché secondaire en concentrant le choix des acquéreurs de parts et l'action commerciale sur une seule SCPI.

La SCPI ACTIPIERRE 3 est retenue comme société absorbante car ce choix entraîne les frottements fiscaux les moins élevés.

La réalisation d'une opération de fusion entraîne des coûts relatifs aux mutations des immeubles, aux frais juridiques et fiscaux et de commissariat à la fusion. En contrepartie, AEW vous propose d'abaisser sa rémunération de gestion à 8,2% HT contre 9,2% HT actuellement.

ACTIPIERRE 3 recevrait le patrimoine d'ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 qui seraient ensuite dissoutes. En contrepartie de ces apports, ACTIPIERRE 3, qui prendrait comme dénomination « AEW PARIS COMMERCE », émettrait de nouvelles parts pour les associés d'ACTIPIERRE 1 et d'ACTIPIERRE 2. Les modalités de calcul de la parité et des valeurs d'échange sont explicitées dans le Traité de fusion.

Votre Conseil de surveillance a examiné ce projet au cours de plusieurs présentations et a largement débattu avec la Société de gestion. Il a retenu favorablement ce projet de fusion, et nous vous invitons à prendre connaissance du Rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée Générale figurant dans le présent rapport annuel.

Nous espérons que ce projet, qui ne remet pas en cause l'essence même de votre SCPI à laquelle vous êtes attachés, emportera votre adhésion.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2021

Chiffres clés

1987	Année de création	72 708 048 euros	Capitaux collectés
2010	Capital fermé depuis	0%	Ratio dettes et autres engagements
2037	Terme statutaire	286,23 €	Dernier prix d'exécution <i>(net vendeur)</i>
3 463	Nombre d'associés	103 339 900 euros	Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais
327 025	Nombre de parts	(0,13% des parts) 425	Parts en attente de vente
49 936 718 euros	Capital social	6 694 parts pour	Marché secondaire organisé réalisé sur l'année
63 641 541 euros	Capitaux propres	1 962 766 €	

Patrimoine

81	Nombre d'immeubles	121	Nombre de baux	21 928 m ²	Surface
111 985 000 euros	Valeur estimée du patrimoine hors droits	94,61%	Taux moyen annuel d'occupation financier		

Compte de résultat

8 720 902 €	Produits de l'activité immobilière en 2021	5 208 559 € soit 15,93 € par part	Résultat de l'exercice
6 241 343 €	dont loyers	5 101 590 € soit 15,60 € par part	Revenu distribué

Indicateurs de performance

Taux de rentabilité interne

5 ans
(2016-2021)

1,10%

10 ans
(2011-2021)

2,62%

15 ans
(2006-2021)

7,33%

20 ans
(2001-2021)

10,41%

Taux de distribution 2021

5,22%

Moyenne nationale 2021 SCPI à prépondérance Commerces
4,16%

Moyenne nationale 2021 SCPI Immobilier d'entreprise
4,45%

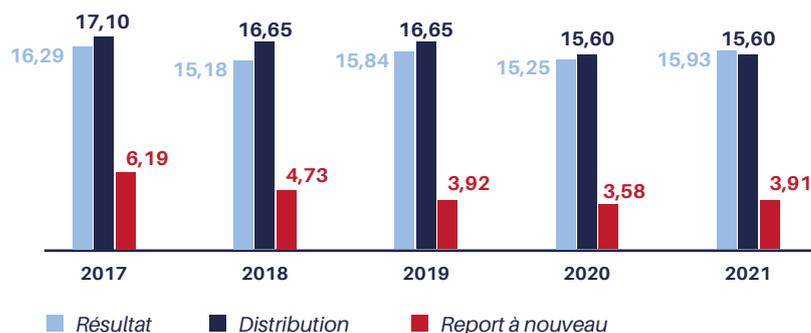
Variation du prix acquéreur moyen 2021

-1,84%

Eneuros	Global	Par part	Variation 2021/2020
Valeur comptable	63 641 541	194,61	1,13%
Valeur vénale /expertise	111 985 000	342,44	0,54%
Valeur de réalisation	112 024 152	342,56	1,40%
Valeur de reconstitution	133 825 725	409,22	1,37%

VALEURS SIGNIFICATIVES

Résultat, revenu et plus-value distribués, et report à nouveau (en €/part depuis 5 ans)



Le report à nouveau de l'exercice 2017 a été abondé de 1.82 € par part en raison d'un changement comptable dans la méthode de provisionnement des gros travaux.

Le patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2021, ACTIPIERRE 2 détient 81 immeubles, totalisant près de 22 000 m² de surfaces totales, localisés en valeur vénale à 67% à Paris, 32% en région parisienne et 0,4% en province.

Le patrimoine est intégralement composé de murs de commerces.

Répartition économique du patrimoine

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

100%

Commerces	111 985 000 €
Total	111 985 000 €

Répartition géographique du patrimoine

EN % DE LA VALEUR VÉNALE

0,4%

67,4%

32,2%

Paris	74 433 000 €
Ile-de-France (hors Paris)	36 062 000 €
Province	490 000 €
Total	111 985 000 €

A noter que l'actif sis à Ivry comporte un lot de bureaux pour une part très marginale. La typologie principale de cet actif est donc considérée en commerces.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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

Arbitrages et investissements sur 5 ans (en M€)	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12
2017	1,20	-	-4,12
2018	2,45	2,03	-3,88
2019	-	-	-3,91
2020	2,64	-	-2,34
2021	0,95	-	-1,69
Total	7,24	2,03	

ARBITRAGES

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

Un actif, considéré comme non stratégique et bénéficiant d'une opportunité, a été arbitré durant l'exercice, pour un prix de vente de 0,95 M€, supérieur de 197% aux prix de revient et égal à sa dernière valeur d'expertise du 31/12/2020.

Paris (75008) : 66, avenue des Champs-Élysées

Ce commerce occupé de 48 m², acquis en 1993, a été cédé le 20 mai 2021 pour un montant de 950 000 €. Situé dans une galerie commerciale, l'un des principaux copropriétaires de la galerie a souhaité acquérir différentes boutiques pour créer à terme un projet commercial cohérent.

La transaction fait ressortir une plus-value comptable nette de 608 265 €, soit +190% par rapport au prix de revient comptable (320 143 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 4 739 €.

Au 31 décembre 2021, compte tenu de cette cession le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 3 725 027 €, soit 11,39 € par part créée.

INVESTISSEMENTS

En début d'année 2021, ACTIPIERRE 2 était en situation de surinvestissement pour un montant de 2 337 127 €, à comparer à un plafond maximal d'endettement de 7 M€ autorisé par l'Assemblée Générale de juin 2019.

Si aucun investissement n'a été concrétisé durant l'exercice 2021, AEW a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la stratégie d'ACTIPIERRE 2, qui privilégie les commerces en Ile-de-France, et qui soient de nature à présenter un couple rendement/risque préservant l'équilibre du portefeuille immobilier.

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

L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
FONDS COLLECTES	72 708 048	-	72 708 048
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	3 123 375	601 652	3 725 027
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 7 270 805	-	- 7 270 805
- Achat d'immeubles	- 64 840 170	- 252 459	- 65 092 629
- Immo en cours	- 20 755	- 24 302	- 45 057
- Titres de participation contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	761 162	320 143	1 081 305
- Frais d'acquisition	- 6 786 002	-	- 6 786 002
- Divers ⁽¹⁾	- 11 980	-	- 11 980
= SOMMES RESTANT A INVESTIR	- 2 337 127	645 034	- 1 692 093

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

Au 31 décembre 2021, ACTIPIERRE 2 est en situation de surinvestissement à hauteur de 1 692 093 €.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 24 juin 2021 a donné l'autorisation à la Société de gestion de recourir à l'emprunt, si nécessaire, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 15% de la valeur de réalisation de la SCPI (soit 16,57 M€ au 31 décembre 2020). Cette autorisation est consentie jusqu'à décision contraire de l'Assemblée Générale.

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

Dans ce cadre, la facilité de caisse d'un montant de 7 000 000 euros a été reconduite jusqu'au 31/12/2021, date de sa prise de fin. La possibilité de prolonger cette facilité sera examinée durant l'exercice 2022.

Dans un souci d'optimisation financière pour les associés, le surinvestissement a été financé par la mobilisation de la trésorerie courante et le recours à la facilité de caisse a été

opéré de manière complémentaire, générant des intérêts financiers d'un montant de 722 € sur l'exercice.

DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

100 %

■ Valeur de réalisation

Le Ratio Dettes et autres Engagements correspond à la division :

- des dettes (emprunts bancaires, comptes courants associés) et des engagements immobiliers (crédits-baux, VEFA) ;
- par
- l'actif brut : somme de la valeur de réalisation, des dettes et des autres engagements.

En l'absence d'endettement bancaire et d'engagements immobiliers il est de 0% à la clôture de l'exercice.

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée Générale du 30 septembre 2020, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de votre SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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

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

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

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

Cout historique des terrains et des constructions locatives	64 056 381
Valeur comptable nette	64 056 381
Valeur actuelle (<i>valeur venale hors droits</i>)	111 985 000

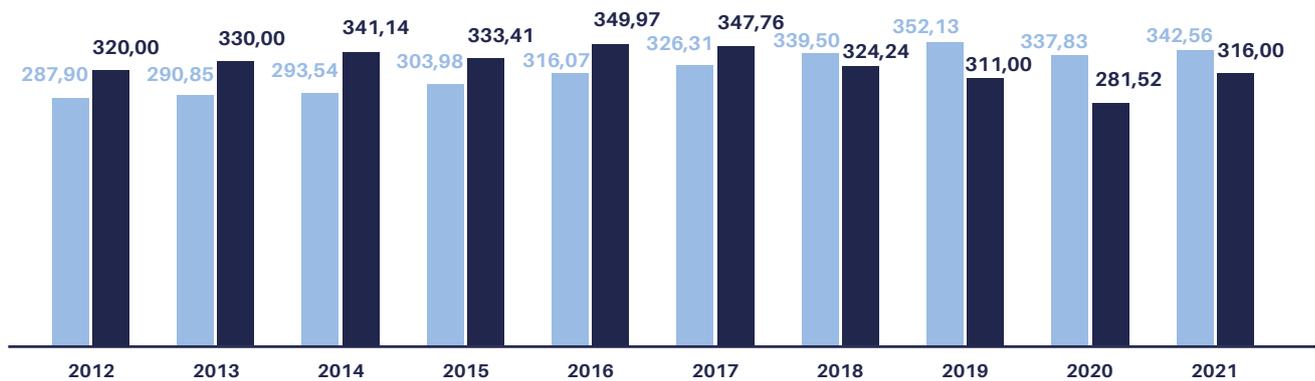
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	64 056 381		
- Provisions pour grosses réparations	- 453 991		
- Autres éléments d'actifs	39 152	39 152	39 152
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		111 985 000	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			120 404 000
- Commission de souscription théorique			13 382 572
TOTAL GLOBAL	63 641 541	112 024 152	133 825 725
NOMBRE DE PARTS	327 025	327 025	327 025
TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART	194,61	342,56	409,22

Le dernier prix d'exécution de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (286,23 €) est inférieur de 16% à la valeur de réalisation qui s'établit à 342,56 € par part.

Le dernier prix acquéreur de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (316,00 €) est inférieur de 23% à la valeur de reconstitution qui s'établit à 409,22 € par part.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RÉALISATION ET DU PRIX ACQUÉREUR PAR PART sur 10 ans (au 31 décembre)

■ Valeur de réalisation
■ Prix acquéreur



La Société de gestion a sélectionné Société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion.

ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE

au 31 décembre 2021

	Prix de revient au 31/12/2021 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2021 en euros	Écart Expertise/ prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2021 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2020 en euros	Variation hors droits 2021/2020 en %	Estimation hors droits au 31/12/2020 périmètre constant en euros	Variation hors droits 2021/2020 périmètre constant en %
Commerces	64 056 381	111 985 000	74,82	120 404 000	111 383 000	0,54	110 433 000	1,41
TOTAUX	64 056 381	111 985 000	74,82	120 404 000	111 383 000	0,54	110 433 000	1,41

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu s'établit à 111,98 M€ et enregistre une augmentation de 0,54% (+ 0,6 M€), à comparer à une diminution des valeurs bilantielles de 0,1%.

A périmètre constant (c'est-à-dire en excluant la cession de l'exercice), la valeur d'expertise hors droits enregistre une progression annuelle de 1,4%. Elle est plus prononcée pour les actifs de région parisienne (+ 3,7%) que pour les actifs parisiens (+ 0,35%).

Toujours à périmètre constant, durant les cinq dernières années, soit depuis la fin de l'année 2017, le patrimoine s'est valorisé de 5%.

Au 31 décembre 2021, les valeurs d'expertise hors droits (valeurs vénales) et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement égales à 1,8 et 1,9 fois leur prix de revient.

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 5 actifs sur 81 représentent 32% de la valeur vénale du patrimoine.
- 3 actifs représentent chacun 6% ou plus de la valeur globale du patrimoine.
- 1 actif représente 10% de la valeur vénale du patrimoine (multi-locataires).

- Galerie Commerciale Les Manèges - 10, avenue du Général de Gaulle - Versailles (78)
- 125, boulevard Vincent Auriol - Paris 75013
- 39/41, rue du 11 Novembre 1918 - Maisons-Alfort (94)
- 95, boulevard Gouvion Saint-Cyr - Paris 75017
- 77, rue de Passy - Paris 75016
- Autres immeubles



LA GESTION IMMOBILIÈRE

L'année 2021 a été moins marquée par l'impact de la crise sanitaire. Ainsi, le taux d'occupation financier moyen de l'année, tenant compte des protocoles COVID signés, s'établit à 94,61% contre 81,90% en 2020, retrouvant un niveau comparable à celui de 2019. Durant l'exercice, huit locaux ont été libérés, quatre relocations ont été concrétisées et six baux ont été négociés et renouvelés

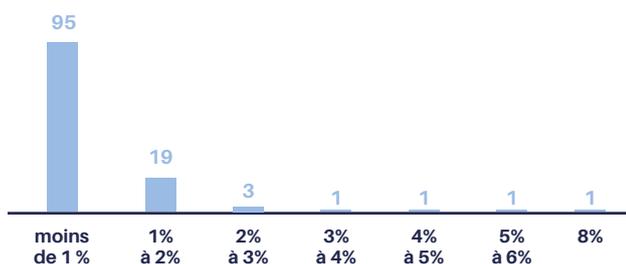
pour un montant total de loyers de 580 K€.

Les loyers quittancés se sont élevés à 6 241 343 € contre 5 443 998 € l'exercice précédent, soit une augmentation de 15% (+ 797 K€), néanmoins encore inférieurs au montant de 2019 (6 750 K€).

DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

En pourcentage du montant des loyers HT facturés

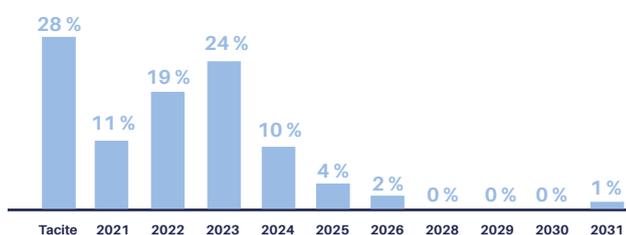


Au 31 décembre 2021, la SCPI ACTIPIERRE 2 compte 121 baux (108 en 2020).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 95 locataires représentent chacun moins de 1% de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

Les 10 locataires les plus importants représentent globalement 39% des loyers.

% DES LOYERS AUX PROCHAINES ÉCHÉANCES



Au 31 décembre 2021 :

- Près 40% des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- 43% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2022 et 2023 ;
- 16% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2024 et 2026.

RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DE L'ACTIVITÉ PRINCIPALE



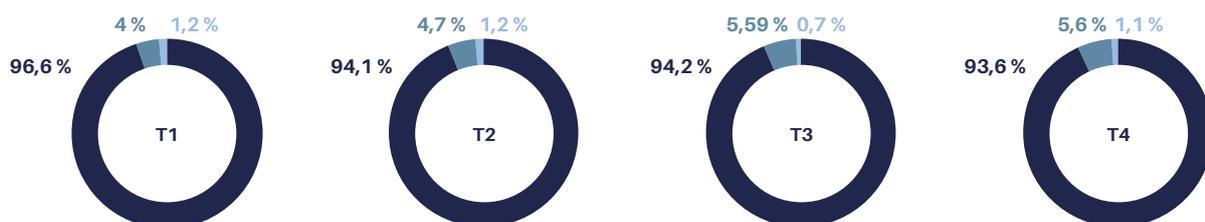
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

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

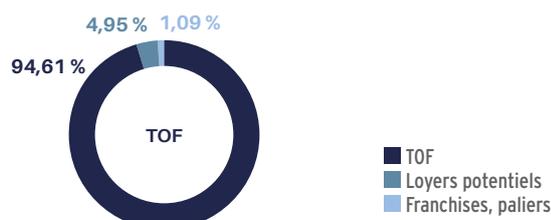
Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI ACTIPIERRE 2 s'établit à 93,57% au quatrième trimestre 2021, en augmentation par rapport au début d'année (84,60%).

En tenant compte des protocoles COVID signés, le taux d'occupation financier moyen 2021, ressort à 94,61%, également en augmentation par rapport à celui de l'année précédente (81,90%).

DÉCOMPOSITION DU TOF DES 4 DERNIERS TRIMESTRES

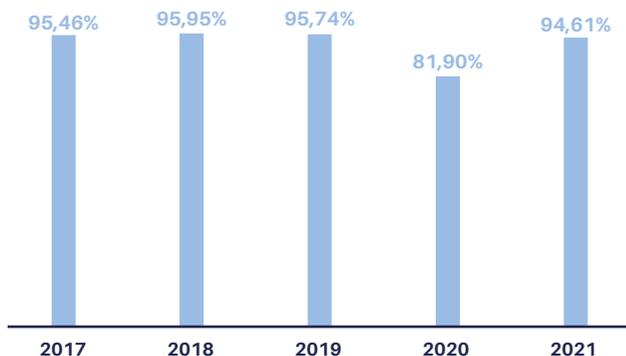


DÉCOMPOSITION DU TOF DE L'ANNÉE 2021



■ TOF
■ Loyers potentiels
■ Franchises, paliers

ÉVOLUTION DES TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYENS ANNUELS SUR 5 ANS



Durant l'exercice, la cession réalisée et quelques ajustements ont fait passer la surface totale gérée à 21 928 m² contre 22 000 m² à la fin de l'exercice 2020 (-0,3%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a diminué de 2%.

L'activité locative de l'année 2021 fait ressortir un solde négatif de 357 m² entre les libérations (703 m²), et les relocations (346 m²).

Ce sont un peu plus de 1 000 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 346 m² de relocations (nouveaux baux), 654 m² de renouvellements de baux et 48 m² de cessions d'actifs.

LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

Sur l'exercice, huit locaux ont été libérés soit dans le cadre de contentieux (liquidations/expulsions), soit suite à des congés. Ils représentent une surface totale de 703 m² pour un total de loyers en année pleine de 280 K€.

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

Au total, ces relocations ont porté sur 346 m² pour un total de loyers en année pleine de 132 K€, représentant 91% des loyers précédents.

Au 31 décembre 2021, les locaux vacants concernent trois boutiques à Versailles (78), deux à Maisons-Alfort (94), cinq à Paris, une à Reims (51), et des bureaux à Evry (91).

Le montant des loyers d'expertises annuels sur les locaux vacants, dont la surface pondérée cumulée représente 1 985 m², est de 377 K€ (245 K€ à fin 2020).

RENOUVELLEMENT DE BAUX

Au total, durant l'année 2021, six baux ont été renégociés et renouvelés. Ces renouvellements ont porté sur 654 m² pour

un total de loyers en année pleine de 448 K€, représentant 78% des loyers précédents mais en ligne avec le marché.

CESSIONS DE BAUX

Aucune cession de fonds de commerce n'a été signée sur l'exercice.

Deux cessions de droit au bail ont été opérées.

Au total, sur l'exercice, ACTIPIERRE 2 a perçu 50 250 € HT de frais de rédaction d'actes et d'indemnités diverses.

TRAVAUX

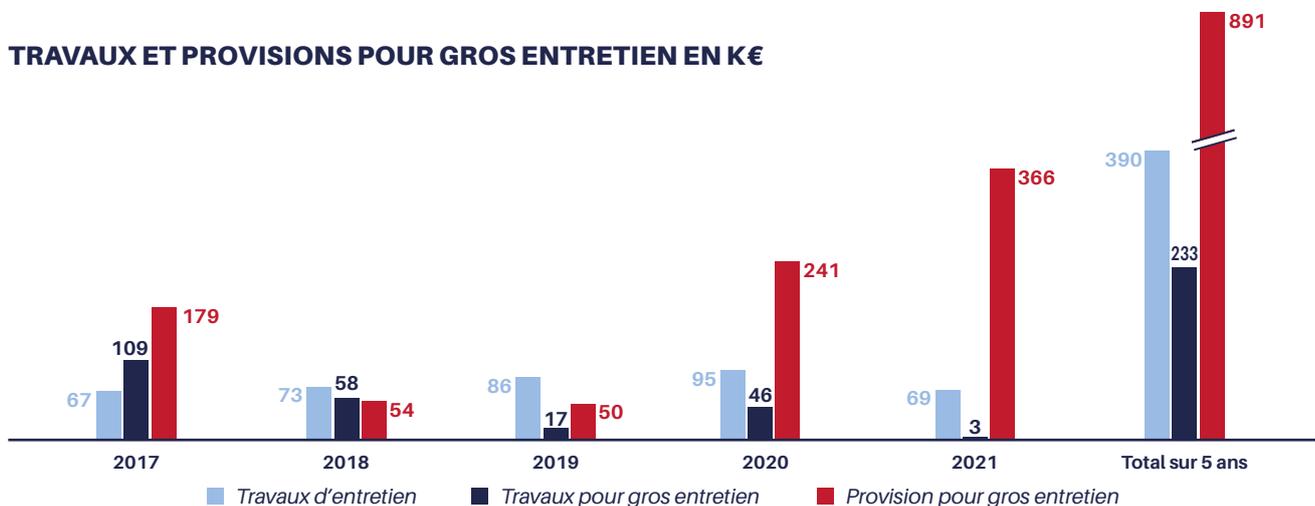
Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont

élevés à 68 556 € en 2021 (95 084 € en 2020). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 78 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 366 356 €. Parallèlement, une reprise sur provisions de 175 915 € a été comptabilisée. La provision représente ainsi au 31 décembre 2021 un montant total de 453 991 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2021, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 2 537 € (45 729 € en 2020). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 47 K€. L'augmentation de certaines charges de travaux est consécutive à la loi dite « Pinel ». Les travaux qui aux termes des anciens baux étaient supportés par le locataire sont désormais à la charge du propriétaire.

TRAVAUX ET PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN EN K€



CRÉANCES DOUTEUSES

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 482 094 €, encore essentiellement liée aux accompagnements de locataires dans le cadre de la pandémie.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant

de 410 397 €, le solde net de l'exercice 2021 est une charge de 71 696 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2021 s'élève à 1 317 070 €.

L'impact net des locataires douteux sur les loyers au 31 décembre 2021 est de 1,1% des loyers facturés (6,6% au 31 décembre 2020 et 1,2% au 31 décembre 2019).

PROCÉDURES JURIDIQUES EN COURS

Au 31 décembre 2021, en dehors des liquidations et des procédures engagées à l'encontre des locataires en raison d'impayés locatifs, il convient de signaler un litige sur un actif détenu en indivision par ACTIPIERRE 2 à hauteur de 25%. Le contentieux est dû à un retard dans les redditions de charges, redditions qui sont faites par le gestionnaire du co-indivisaire qui détient 75%. Les locataires ont sollicité la justice pour obtenir la régularisation de ces redditions de charges. Afin de se garantir, ACTIPIERRE 2 a assigné en garantie le

gestionnaire du co-indivisaire. Une provision pour risques et charges de 209 K€ a été passée sur ce dossier.

A la fin de l'exercice :

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

Les résultats et la distribution

Le résultat de l'année s'élève à 5 208 559 €, en augmentation de 4% par rapport à l'exercice précédent (+219 K€), à corrélérer essentiellement avec des loyers facturés qui rebondissent de +797 K€ après une année 2020 marquée par des abandons ou des allègements de loyers.

Le montant distribué en 2021 s'élève à 15,60 € par part. La distribution étant à rapprocher d'un résultat par part de 15,93 €, les réserves (report à nouveau) ont donc été confortées de 0,33 € par part. Elles s'établissent en fin d'exercice à 3,91 € par part et représentent près de 3 mois de distribution. Le taux de distribution 2021 s'établit à 5,12% et demeure attractif dans l'environnement de taux actuel.

Le résultat de l'année s'élève à 5 208 559 €, en augmentation de 4% par rapport à l'exercice précédent (+219 K€), et supérieur à celui de l'exercice 2019 (5 181 K€).

Les produits de l'activité immobilière ont augmenté de 1,8 M€ (+27%), et notamment les loyers facturés qui ont rebondi de 797 K€ (+15%) après une année 2020 marquée par des abandons ou des allègements de loyers.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 3,90 € lors des quatre distributions de l'exercice. Au total, le montant distribué en 2021 s'établit à 15,60 € par part, identique à l'exercice précédent.

La distribution 2021 est à rapprocher d'un résultat de 15,93 €. Le report à nouveau a donc été conforté de 0,33 € par part, soit au total 106 969 €.

Ainsi, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2021, après affectation du résultat 2021 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 1 277 253 € contre 1 170 284 € avant affectation du résultat, soit 3,91 € par part, ce qui représente une réserve équivalente à 3 mois de dernière distribution courante.

En matière de prix d'achat moyen de la part (293,21 € sur l'exercice), une variation négative de 1,84% est observable par rapport au prix moyen de l'année 2020.

Si le prix d'achat moyen d'une part d'ACTIPIERRE 2 connaît une évolution négative de 19% sur 10 ans (depuis 2011), elle reste positive de 25% de sur 15 ans (depuis 2006) et de 50% sur 20 ans (depuis 2001).

Le taux de distribution de l'exercice se détermine par la division entre :

- d'une part la distribution brute versée au titre de l'exercice (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de

plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France par la SCPI pour le compte de l'associé,

- et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'exercice précédent.

Consécutivement à la baisse du prix d'achat moyen de la part sur l'exercice 2020, le taux de distribution 2021 d'ACTIPIERRE 2 augmente à 5,22% (5,12% en 2020). Il demeure à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire. Il est par ailleurs nettement supérieur au taux observé au niveau national pour les SCPI de commerces (4,16%).

Sur cette base, la « prime de risque » d'ACTIPIERRE 2, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine 5%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant 0,2% en fin d'année.

TAUX DE DISTRIBUTION : 5,22%

Composition :

5,22%

■ Distribution du résultat courant

A la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2021/prix acquéreur au 31/12/2021) s'établit à 4,94%.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne (TRI) d'ACTIPIERRE 2, s'établissent à 2,62% sur dix ans, 7,33% sur quinze ans et 10,41% sur 20 ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2021 sur la base du prix d'exécution.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 15 ans est nettement supérieur à ceux : des SCPI d'immobilier d'entreprise (6,9%), des Actions françaises (4,6%), du Livret A (1,5%) ou des Foncières cotées (1,2%). Seul l'Or (+7,8%) affiche une performance supérieure mais avec une volatilité plus forte.

Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes d'actifs.

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

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements ⁽¹⁾	Prix acquéreur moyen de l'année ⁽²⁾	Taux de distribution en % ⁽³⁾	Report à nouveau cumulé par part
2017	349,97	17,10	349,68	4,97%	6,19
2018	347,76	16,65	346,40	4,76%	4,73
2019	342,24	16,65	304,88	4,81%	3,92
2020	311,00	15,60	298,70	5,12%	3,58
2021	281,52	15,60	293,21	5,22%	3,91

(1) Distribution brute versée au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribuées) avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France par la SCPI pour le compte de l'associé.

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

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté l'année précédente.



Le marché des parts

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2017	Société fermée	327 025	49 936 717,50	72 708 048
Au 31/12/2018	Société fermée	327 025	49 936 717,50	72 708 048
Au 31/12/2019	Société fermée	327 025	49 936 717,50	72 708 048
Au 31/12/2020	Société fermée	327 025	49 936 717,50	72 708 048
Au 31/12/2021	Société fermée	327 025	49 936 717,50	72 708 048

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

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

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 ⁽¹⁾
2017	49 936 718	-	327 025	3 415	-	347,76
2018	49 936 718	-	327 025	3 431	-	324,24
2019	49 936 718	-	327 025	3 464	-	311,00
2020	49 936 718	-	327 025	3 479	-	281,52
2021	49 936 718	-	327 025	3 463	-	316,00

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

Le capital est réparti entre 3 463 associés, et est détenu à hauteur de 84,6% par des personnes physiques et de 15,4% par des personnes morales. Le plus gros porteur de parts

détient 3,16% du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 27 000 € (94 parts) au dernier prix d'exécution.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Dans des volumes de transactions en forte hausse par rapport à 2020 (+84%), le prix d'exécution fixé sur le marché secondaire organisé par la Société de gestion progresse de 12% sur un an. Il s'établit à 286,23 € (316,00 € prix acquéreur). Le prix moyen annuel enregistre une baisse de 1,84%. A la clôture de l'exercice, 0,13% des parts est en attente de vente.

Sur l'ensemble de l'année, le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 2 a été marqué par une forte hausse des volumes et montants échangés : 6 694 parts représentant 1 962 766 € contre 3 635 parts représentant 1 085 765 € en 2020, soit des hausses respectives de 84% et 81%.

Le prix moyen ayant baissé sur l'exercice, l'effet quantité (hausse du nombre de parts échangées) est supérieur à l'effet prix.

La hausse du nombre de parts échangées est la conséquence d'une forte progression de la demande. Les parts à l'achat ont été multipliées par 3 : de 4 542 à 14 059 d'un exercice à l'autre.

Parallèlement, le nombre de parts à la vente a diminué de 40% sur l'ensemble de l'année 2021 (de 34 974 à 21 087 parts).

Ainsi, le rapport ventes/achats se situe en moyenne à 1,5 sur l'exercice (1 part à l'achat pour 1,5 à la vente). En dépit de ce rapport défavorable, le prix d'exécution s'établit en fin de période à 286,23 € (316,00 € prix acquéreur), en hausse de 12% par rapport à décembre 2020.

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

sur une année a une signification relative eue égard aux fluctuations ponctuelles pouvant intervenir.

L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- le fonctionnement du capital, fixe dans le cas d'ACTIPIERRE 2, qui conditionne la formation du prix vendeur.

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une décote de 16% avec la valeur de réalisation 2021 (342,56 € par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 23% par rapport à la valeur de reconstitution 2021 (409,22 € par part).

Le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres à la clôture de l'exercice est de 425, soit 0,13% des parts (0,92% fin 2020), à comparer à 0,1% pour l'ensemble des SCPI.

Le marché secondaire organisé d'ACTIPIERRE 2 présente un taux de rotation de parts de 2,05% (1,11% en 2020), à comparer à 1,7% pour l'ensemble des SCPI d'immobilier d'entreprise.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, aucune part n'a été échangée.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2017	3 473	1,06%	2 259	61 878
2018	6 184	1,89%	1 578	89 858
2019	5 171	1,58%	2 586	90 651
2020	3 789	1,16%	3 016	58 200
2021	6 694	2,05%	425	95 297

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

Comptes annuels et annexe

ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2021

En euros	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	Valeurs bilantielles 31/12/2021	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2021	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	64 011 324	111 985 000	64 079 008	111 383 000
Immobilisations en cours	45 057		20 755	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	0
Gros entretiens	-453 991		-263 551	0
Provisions pour risques et charges	0		0	0
Titres financiers contrôlés	0	0	0	0
TOTAL I (Placements Immobiliers)	63 602 389	111 985 000	63 836 212	111 383 000
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0	0	0
TOTAL II (Immobilisations Financières)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	133 519	133 519	128 955	128 955
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 998 950	1 998 950	3 343 988	3 343 988
Autres créances	7 183 934	7 183 934	6 480 443	6 480 443
Provisions pour dépréciation des créances	-1 317 070	-1 317 070	-1 245 374	-1 245 374
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Autres disponibilités	3 756 514	3 756 514	2 140 364	2 140 364
TOTAL III	11 755 847	11 755 847	10 848 378	10 848 378
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-314 554	-314 554	-621 002	-621 002
Dettes				
Dettes financières	-1 653 656	-1 653 656	-1 810 451	-1 810 451
Dettes d'exploitation	-3 536 748	-3 536 748	-3 839 042	-3 839 042
Dettes diverses	-6 225 669	-6 225 669	-5 496 701	-5 496 701
TOTAL IV	-11 730 627	-11 730 627	-11 767 195	-11 767 195
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF	0	0	0	0
Charges constatées d'avance	13 931	13 931	15 526	15 526
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
TOTAL V	13 931	13 931	15 526	15 526
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	63 641 541		62 932 921	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽²⁾		112 024 152		110 479 709

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

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

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

au 31 décembre 2021

Capitaux propres comptables évolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2020	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation de clôture 2021
Capital				
Capital souscrit	49 936 718		0	49 936 718
Capital en cours de souscription	0		0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	22 771 330		0	22 771 330
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou fusion	-14 068 786		0	-14 068 786
Ecart de réévaluation	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres sur cessions d'immeubles et de titres	3 123 375		601 652	3 725 027
Réserves	0			0
Report à nouveau	1 282 164	-111 880	0	1 170 284
Résultat en instance d'affectation	0			0
Résultat de l'exercice	4 989 710	-4 989 710	5 208 559	5 208 559
Acomptes sur distribution (1)	-5 101 590	5 101 590	-5 101 590	-5 101 590
TOTAL GENERAL	62 932 921	0	708 621	63 641 541

COMPTE DE RESULTAT

au 31 décembre 2021

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	6 241 343	5 443 998
Charges facturées	1 747 007	947 928
Produits annexes	146 239	151 968
Reprises de provisions pour gros entretiens	175 915	192 700
Reprises de provisions pour créances douteuses	410 397	116 998
TOTAL I : Produits immobiliers	8 720 902	6 853 591
CHARGES IMMOBILIERES	0	0
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-1 747 007	-947 928
Travaux de gros entretiens	-2 537	-45 729
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-68 556	-95 084
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-366 356	-240 591
Autres charges immobilières	-483 144	-441 975
Dépréciation des créances douteuses	-482 094	-474 626
TOTAL II : Charges immobilières	-3 149 694	-2 245 933
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	5 571 208	4 607 658
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	386 501	1 350 552
Transferts de charges d'exploitation	6 945	103 854
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0
TOTAL I : Produits d'exploitation	114 828	129 829
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-564 561	-499 213
Charges d'exploitation de la société	-89 173	-198 176
Diverses charges d'exploitation	-21 586	-25 693
Dotations aux provisions d'exploitation	-80 054	-348 449
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-755 374	-1 071 530
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-361 927	382 876

COMPTE DE RESULTAT

au 31 décembre 2021 (suite)

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
Produits financiers		
Autres produits financiers	0	0
TOTAL I : Produits financiers	0	0
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-722	-824
Autres charges financières	0	0
TOTAL II : Charges financières	-722	-824
Résultat financier C = (I-II)	-722	-824
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0	0
TOTAL I : Produits financiers	0	0
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	0
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	0
Résultat net (A+B+C+D)	5 208 559	4 989 710

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Règles et méthodes comptables

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs ainsi que la liquidité.

À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers 2021 de la société est limité et une attention particulière est portée par le management sur le recouvrement des loyers.

La SCPI ACTIPIERRE 2 a réalisé la cession d'un commerce situé 49 rue de Ponthieu à Paris pour une valeur de 950 000 euros.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

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

Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles :

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

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart

entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

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

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

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

INFORMATIONS DIVERSES

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

Modalités d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE) : la PGE est déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaire au maintien en l'état de l'immeuble. La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

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

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

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

$$DP = AL + AC + (FP - DG)$$

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

Au cas particulier des locataires partis ou en procédures collectives (liquidation ou redressement judiciaire), la provision pour dépréciation est déterminée en retenant une imputation du dépôt de garantie à 100%.

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'évènements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour ACTIPIERRE 2 par une sortie de ressources.

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

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

La vente de l'immeuble a dégagé une plus-value de 608 265 euros.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 1579 euros sur l'exercice 2021.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. L'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats

en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

au 31 décembre 2021

Rubriques	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	64 079 008	999 726	1 067 410	64 011 324
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	0	0	0	0
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	20 755	128 997	104 695	45 057
TOTAL	64 099 763	1 128 723	1 172 105	64 056 381

ACTIFS IMMOBILISÉS

au 31 décembre 2021

	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0			0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	128 955			133 519
DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS VERSES	128 955	5 968	1 405	133 519
Total	128 955	5 968	1 405	133 519

IMMOBILISATIONS EN COURS

au 31 décembre 2021

	début d'exercice 2020	ACQUISITIONS	CESSIONS	fin d'exercice 2021
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction				
Autres	20 755	128 997	104 695	45 057
TOTAL	20 755	128 997	104 695	45 057



LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾	m ² pondérés
Paris	75001	16, rue du Roule	P	155
Paris	75001	14, rue des Halles	P	52
Paris	75001	77, rue Rambuteau	P	262
Paris	75001	7, rue de la Cossonnerie	P	96
Paris	75002	135, rue Montmartre	P	90
Paris	75002	20, rue Saint Augustin	P	252
Paris	75003	7, rue de Bretagne	P	77
Paris	75004	107, rue Saint-Antoine	P	50
Paris	75005	134, rue Mouffetard	P	34
Paris	75005	3, rue du Pot-de-Fer	P	45
Paris	75005	17, rue du Petit Pont	P	40
Paris	75005	1, rue de la Bûcherie	P	102
Paris	75005	16/20, rue Mouffetard	P	197
Paris	75006	18, rue de Buci	P	92
Paris	75007	147, rue Saint-Dominique	P	47
Paris	75008	58, rue des Mathurins	P	41
Paris	75008	56, rue de Babylone	P	37
Paris	75008	66, avenue des Champs-Élysées	P	
Paris	75008	6, place de la Madeleine	P	223
Paris	75009	82, rue Rochechouart	P	38
Paris	75009	13, rue Saint-Lazare	P	79
Paris	75010	19, rue Cail	P	141
Paris	75010	231 bis, rue Lafayette	P	176
Paris	75010	66, rue du Faubourg Saint-Denis	P	123
Paris	75010	3, rue des Petites Ecuries	P	125
Paris	75010	28, boulevard Saint-Denis	P	93
Paris	75010	218, rue du Faubourg Saint-Martin	P	124
Paris	75011	181, rue du Faubourg Saint-Antoine	P	77
Paris	75011	21, rue de la Roquette	P	53
Paris	75011	112, rue de la Roquette	P	60
Paris	75011	109, boulevard Richard Lenoir	P	49
Paris	75012	268, rue de Charenton	P	128
Paris	75012	246, rue de Charenton	P	47
Paris	75013	125, boulevard Vincent Auriol	P	1 967
Paris	75014	44, rue Raymond Losserand	P	71
Paris	75014	12, avenue Jean Moulin	P	88
Paris	75014	34, rue Delambre	P	91
Paris	75014	15, rue Daguerre	P	31
Paris	75015	228, rue de Vaugirard	P	92
Paris	75015	86, rue de Cambronne	P	113
Paris	75016	75, rue de Passy	P	56
Paris	75016	77, rue de Passy	P	181
Paris	75016	78, rue de la Pompe	P	73
Paris	75016	64, rue de la Pompe	P	61
Paris	75017	45, rue des Dames	P	29

(1) P : Paris — RP : Région parisienne — PR : Province

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société. La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir. L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
1989	9,08	470 903		470 903	470 903
1989	9,58	289 653	950	290 603	289 653
1990	9,01	1 212 514	1 600	1 214 114	1 214 114
1990	10,37	458 778	950	459 728	458 778
1990	12,00	335 388	450	335 838	335 388
2018	3,71	2 039 400		2 039 400	2 039 400
1988	9,27	150 504	850	151 354	150 504
1991	9,13	424 571		424 571	424 571
1989	9,32	364 353		364 353	364 353
1989	9,22	249 254		249 254	249 254
1990	10,48	327 765	950	328 715	327 765
1990	9,00	662 970		662 970	662 970
1996	9,28	357 798		357 798	357 798
1989	9,23	987 870		987 870	987 870
1989	9,00	343 100	850	343 950	343 100
1991	9,07	262 629		262 629	262 629
1992	11,64	234 771		234 771	234 771
	VENDU LE 20 MAI 2021			-	320 143
2009	6,62	2 220 000		2 220 000	2 220 000
1990	10,00	167 694		167 694	167 694
1991	9,00	341 217		341 217	341 217
1987	10,89	185 471	850	186 321	185 471
1989	9,43	366 360	1 600	367 960	367 960
1989	9,73	399 416	1 600	401 016	401 016
1991	10,74	355 206		355 206	355 206
1991	9,29	525 949	450	526 399	525 949
1991	9,25	358 255		358 255	358 255
1988	9,34	208 475		208 475	208 475
1989	9,00	213 429	450	213 879	213 429
1990	9,79	318 618	1 200	319 818	318 618
2007	7,10	390 000		390 000	390 000
1990	9,01	337 873		337 873	337 873
1990	9,34	244 681	450	245 131	244 681
2010	5,50	5 832 000		5 832 000	5 832 000
1989	9,00	150 925	3 450	154 375	150 925
1990	9,64	304 898		304 898	304 898
1990	9,18	607 747	450	608 197	607 747
1991	11,22	245 443	450	245 893	245 443
1988	9,25	216 792		216 792	216 792
1989	9,60	457 347	1 600	458 947	458 947
2009	6,53	2 246 000	450	2 246 450	2 246 000
1988	9,56	2 131 237		2 131 237	2 131 237
1989	9,25	537 654		537 654	537 654
1990	9,24	503 082		503 082	503 082
1987	9,07	96 043	1 600	97 643	97 643

LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾	m ² pondérés
Paris	75017	3, avenue de Villiers	P	82
Paris	75017	15, rue des Dames	P	73
Paris	75017	62, rue de Levis	P	44
Paris	75017	31, rue Legendre	P	122
Paris	75017	95, boulevard Gouvion Saint-Cyr	P	423
Paris	75017	71, avenue de Clichy	P	106
Paris	75017	70, avenue de Clichy	P	137
Paris	75018	15, rue Caulaincourt	P	44
Paris	75018	24, rue du Poteau	P	35
Paris	75018	5, rue Norvins	P	60
Paris	75018	45, rue Marx Dormoy	P	70
Paris	75018	50, avenue de Clichy	P	66
Paris	75018	52, avenue de Clichy	P	65
Paris	75018	35, avenue de Clichy	P	130
Paris	75018	40, boulevard d'Ornano	P	105
Paris	75018	96, rue Ordener	P	75
Paris	75018	36, rue Lepic	P	181
Paris	75019	46, rue d'Archeveau	P	218
Dammarie-les-Lys	77190	775, avenue Jean Jaurès	RP	1 468
Fontainebleau	77300	3, rue des Pins	RP	67
Versailles	78000	Galerie Commerciale Les Manèges - 10, avenue du Général de Gaulle	RP	2 847
Evry	91000	5, boulevard de l'Europe	RP	541
Boulogne-Billancourt	92100	128, boulevard Jean Jaurès	RP	79
Boulogne-Billancourt	92100	133, boulevard Jean Jaurès	RP	130
Clichy	92110	49, boulevard Jean Jaurès	RP	81
Montrouge	92120	86/94, avenue Aristide Briand	RP	382
Issy-les-Moulineaux	92130	54, avenue Victor Cresson	RP	81
Suresnes	92150	3, rue du Mont-Valérien	RP	126
Neuilly-sur-Seine	92200	7, rue Longchamp	RP	35
Neuilly-sur-Seine	92200	48, avenue Charles de Gaulle	RP	101
La Garenne-Colombes	92250	1, rue Voltaire	RP	312
Noisy-le-Grand	93160	30, avenue Aristide Briand (Bât 4)	RP	92
Charenton-le-Pont	94200	141/143, rue de Paris	RP	880
Maisons-Alfort	94700	39/41, rue du 11 Novembre 1918 - 10, avenue du Professeur Cadiot	RP	3 095
Maisons-Alfort	94700	1/5, rue de Belfort - 133, rue Jean Jaurès	RP	2 345
Villejuif	94800	58/62, rue Jean Jaurès	RP	200
Reims	51000	267, rue de Neufchatel - rue Adolphe Laberte	PR	974

TOTAL BUREAUX

21 928

TOTAL GENERAL

21 928

(1) P : Paris — RP : Région parisienne — PR : Province

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société. La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir. L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

Année d'acquisition	Taux de rentabilité à l'origine en %	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
1988	9,57	492 226	850	493 076	492 226
1989	9,43	198 608		198 608	198 608
1989	9,78	396 623		396 623	396 623
1991	9,74	409 825		409 825	409 825
2008	5,80	4 017 980		4 017 980	4 017 980
1989	10,03	426 857		426 857	426 857
1991	9,24	709 515	900	710 415	709 515
1987	10,58	95 953		95 953	95 953
1989	10,01	304 898		304 898	304 898
1989	10,07	609 796		609 796	609 796
1990	10,50	222 496		222 496	222 496
1990	9,09	459 506		459 506	459 506
1990	9,09	452 774		452 774	452 774
1990	9,99	480 435		480 435	480 435
1990	9,00	228 674		228 674	228 674
1990	9,28	426 857	450	427 307	426 857
2007	5,21	1 450 000	450	1 450 450	1 450 000
1990	9,00	718 218	1 070	719 288	718 218
1990	9,73	1 677 625		1 677 625	1 677 625
1990	10,61	134 078		134 078	134 078
1993	11,78	5 547 847	43 665	5 591 512	5 568 602
1991	9,00	1 118 481		1 118 481	1 118 481
1989	9,10	501 229		501 229	501 229
1989	8,98	640 286	450	640 736	640 286
1989	9,34	289 653	1 300	290 953	289 653
1987	9,69	554 851	450	555 301	554 851
1990	10,31	144 827		144 827	144 827
2008	6,36	590 000		590 000	590 000
1987	9,35	160 873		160 873	160 873
1989	9,02	609 796	30 357	640 153	622 926
1991	9,26	541 194		541 194	541 194
1995	12,87	103 513	450	103 963	103 513
1993	12,28	1 358 549		1 358 549	1 358 549
1988	9,28	4 038 311	1 212 303	5 250 615	5 033 563
1991	11,02	2 334 892		2 334 892	2 334 892
1990	10,01	335 388		335 388	335 388
1992	13,12	825 816		825 816	825 816
		62 742 485	1 313 895	64 056 381	64 099 764
		62 742 485	1 313 895	64 056 381	64 099 764

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES

au 31 décembre 2021

Créances	31/12/2021	31/12/2020	Dettes	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires	1 998 950	2 458 068	Emprunt	0	0
Charges locatives	0	885 921	Intérêts courus sur emprunt	0	0
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	1 653 656	1 810 451
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	1 998 950	3 343 988	DETTES FINANCIÈRES	1 653 656	1 810 451
Créances fiscales	15 294	34 663	Locataires créditeurs	301 174	763 660
Fournisseurs débiteurs	0	0	Provisions charges locatives	0	0
Syndics	6 126 055	5 484 430	Gérants	0	0
Autres débiteurs	1 042 585	961 351	Fournisseurs	2 051 965	1 895 775
			Dettes fiscales	1 183 609	1 179 606
AUTRES CRÉANCES	7 183 934	6 480 443			
Provisions pour locataires douteux	-1 317 070	-1 245 374			
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-1 317 070	-1 245 374	DETTES D'EXPLOITATION	3 536 748	3 839 042
TOTAL GÉNÉRAL	7 865 814	8 579 058	TOTAL GÉNÉRAL	11 416 073	11 146 193

ÉTAT DES PROVISIONS

au 31 décembre 2021

Provisions	Au 31/12/2020	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2021
Provisions liées aux placements immobiliers					
Grosses réparations	263 551	366 356	0	175 915	453 991
Risques et charges	621 002	80 054	0	386 501	314 554
Créances douteuses	1 245 374	482 094	410 397	0	1 317 070
TOTAL	2 129 926	928 503	410 397	562 417	2 085 616

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

au 31 décembre 2021

Montant provision 01/01/2021	Dotation		Reprise		MONTANT PROVISION 2021
	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2021	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2021	
263 551	0	366 356	0	175 915	453 991
		366 356		175 915	

	Montant provision 01/01/2021	Durée	Montant provision 31/12/2021
Dépenses prévisionnelles sur 2021	175 915		
Dépenses prévisionnelles sur 2022	46 741		290 251
Dépenses prévisionnelles sur 2023	12 196		104 740
Dépenses prévisionnelles sur 2024	6 400		14 400
Dépenses prévisionnelles sur 2025	22 300		44 600
Dépenses prévisionnelles sur 2026			
TOTAL	263 551		453 991

VENTILATION DES CHARGES

clôture au 31 décembre 2021

	2021	2020
Charges immobilières non récupérables		
Impôts & taxes non récupérables	94 641	84 920
Solde de charges de reddition	31 888	183 282
Charges sur locaux vacants	98 365	104 505
Travaux - Remise en état	68 556	95 084
Charges non récupérables	121 197	69 268
Pertes sur créances irrécouvrables	137 053	-
Dotations pour créances douteuses	482 094	474 626
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES	1 033 794	1 011 685
charges immobilières récupérables		
Impôts & taxes diverses	274 069	268 382
Charges immobilières refacturables	727 449	665 772
Autres charges refacturables	745 489	13 775
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES	1 747 007	947 928
Charges d'exploitation		
Honoraires Commissaires aux comptes	9 982	10 085
Honoraires Notaires	20 889	24 095
Honoraires Dépositaire	14 210	15 104
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	898	951
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Frais de cession des immeubles	2 206	91 086
Autres frais	5 567	8 632
Contribution Economique Territoriales	35 421	48 222
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	89 173	198 176
Diverses charges d'exploitation		
Indemnisation du Conseil de surveillance	21 583	21 038
Commissions externes		
Charges diverses	2	4 655
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	21 586	25 693
Commissions versées à la Société de gestion		
Commissions Gestion Immobilière	559 822	486 445
Commissions sur arbitrages	4 739	12 768
Commissions de souscription	-	-
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIETE DE GESTION	564 561	499 213

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2021

En euros	31/12/2021	31/12/2020
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Actifs sous promesses de vente		
Engagements reçus		
Emprunt non utilisé		
Facilité de caisse	7 000 000	7 000 000
Prise en charge de travaux futurs		
Garanties données		
Garanties reçues		
Garantie à première demande	27 707	27 752
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	5 069 294	5 062 486

Les autres informations

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

	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
Revenus										
- Recettes locatives brutes	21,32	99,97%	21,37	96,88%	21,12	100,07%	17,11	98,18%	19,53	99,90%
- Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Produits divers	0,00	0,03%	0,69	3,12%	-0,01	-0,06%	0,32	1,83%	0,02	0,11%
TOTAL	21,33	100,00%	22,06	100,00%	21,11	100,00%	17,43	100,00%	19,55	100,00%
Charges										
- Commissions de gestion	1,84	8,62%	2,00	9,05%	1,87	8,85%	1,53	8,76%	1,73	8,83%
- Autres frais de gestion	0,41	1,92%	1,00	4,52%	0,44	2,10%	0,69	3,95%	0,34	1,75%
- Entretien du Patrimoine	0,54	2,53%	0,40	1,81%	0,31	1,48%	0,43	2,47%	0,22	1,11%
- Charges locatives non récupérables	0,98	4,60%	1,18	5,34%	1,50	7,10%	1,35	7,75%	1,48	7,56%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	3,77	17,67%	4,57	20,72%	4,12	19,54%	4,00	22,94%	3,77	19,25%
AMORTISSEMENTS NETS										
Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
PROVISIONS NETTES										
Pour travaux	-0,29	-1,37%	-0,37	-1,67%	-0,52	-2,48%	-3,98	-22,85%	-0,60	-3,06%
Autres	1,56	7,32%	2,68	12,13%	1,67	7,92%	2,16	12,39%	0,46	2,37%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	1,27	5,95%	2,31	10,46%	1,15	5,44%	-1,82	-10,47%	-0,14	-0,69%
TOTAL DES CHARGES	5,04	23,62%	6,88	31,18%	5,27	24,98%	2,18	12,47%	3,64	18,56%
RESULTAT COURANT	16,29	76,38%	15,18	68,83%	15,84	75,05%	15,26	87,57%	15,93	81,48%
Variation du report à nouveau	-0,81	-3,78%	-1,47	-6,64%	-0,81	-3,82%	-0,34	-1,93%	0,33	1,71%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	17,10	80,17%	16,65	75,48%	16,65	78,88%	15,60	89,50%	15,60	79,78%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	17,10	80,17%	16,65	75,48%	16,65	78,87%	15,60	89,50%	15,60	79,78%

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

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

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

Lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine ou la constitution d'un fonds de réserve.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100% de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est estimé à environ 5 mois.

LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES SYSTEMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GERER CES RISQUES

La SCPI ACTIPIERRE 2 serait surtout impactée par un risque de marché, recouvrant les investissements ou cession d'actifs, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers. Ce risque est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

LES INFORMATIONS SUR LES REMUNERATIONS (AIFM)

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

- Rémunérations fixes 2021 versées à l'ensemble des collaborateurs : 19 145 736 €
- Rémunérations variables acquises au titre de 2021 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 76 087 760 €

L'effectif total en 2021 était de 288 collaborateurs.

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

Le « Personnel Identifié » à ce titre, correspondait en 2021, à 42 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2021 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- Gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 56 127 197 €
- Autres personnels identifiés : 9 204 171 €

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

EFFET DE LEVIER

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

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

La SCPI ACTIPIERRE 2 peut recourir à l'emprunt, si nécessaire, aux conditions que la Société de gestion jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 15% de la valeur de réalisation de la SCPI.

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

Levier selon Méthode Brute	= 97%
Levier selon Méthode Engagement	= 100%

EXPERTS IMMOBILIERS

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

Expert en Evaluation

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION France

Responsabilité à hauteur de **25 M€ maximum**

INFORMATIONS REQUISES PAR LE RÈGLEMENT UE 2020/852 (« TAXONOMIE »)

Les investissements sous-jacents à ACTIPIERRE 2 ne prennent pas en compte les critères de l'Union

européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne d'AEW

La gérance de la SCPI ACTIPIERRE 2 est assurée pour un mandat de 3 ans prenant fin avec l'approbation des comptes de l'exercice 2022, conformément à ses statuts et à la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 septembre 2020, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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

Rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée Générale Mixte

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article 18 des statuts d'ACTIPIERRE 2 et aux dispositions légales, le Conseil de surveillance vous présente son rapport annuel sur l'exercice de douze mois clos le 31 décembre 2021.

Pour cet exercice, les réunions du Conseil de Surveillance se sont tenues en distanciel ou en présentiel en fonction des obligations sanitaires du moment.

Ainsi, le Conseil de Surveillance s'est réuni le 25 mars en distanciel, le 28 septembre en mode mixte (présentiel et distanciel), en présentiel les 7 décembre et 29 mars 2022. Ces réunions se déroulent systématiquement en deux temps : première partie de réunion en présence des membres du Conseil de Surveillance uniquement puis, une seconde partie en présence de la société de gestion. Au cours de ces réunions, nous prenons connaissance du rapport de la société de gestion avec le point sur la situation du marché, les arbitrages et investissements, et la gestion immobilière du patrimoine. Nous examinons l'évolution du marché secondaire des parts de notre SCPI. La société de gestion nous présente le budget prévisionnel et les prévisions pour les deux années à venir.

Pour l'année écoulée, nous avons consacré nos quatre réunions au suivi de l'activité de la SCPI, à l'opération de fusion avec les SCPI ACTIPIERRE 1 et 3 ainsi qu'à l'examen des comptes. Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires suivants.

L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE REBOND DE L'ACTIVITÉ

Après le déclenchement de la crise Covid au début de l'année 2020 et une situation économique perturbée par les restrictions sanitaires et les confinements, les chiffres de l'économie française se sont redressés durant l'année 2021.

Selon l'INSEE, au premier trimestre 2021, le produit intérieur brut (PIB) est resté stable (0,0 % après -1,5 % au quatrième trimestre 2020).

Au deuxième trimestre 2021, le produit intérieur brut (PIB) s'est redressé (+1,3%). Le PIB a comblé ainsi plus d'un cinquième de l'écart restant fin 2020 par rapport à son niveau d'avant-crise : il était inférieur de 3,3 % au niveau du quatrième trimestre 2019, contre 4,2 % aux deux trimestres précédents.

Au troisième trimestre 2021, le produit intérieur brut (PIB) a accéléré (+3,1 % après une reprise lors du second trimestre). Il est quasiment revenu à son niveau d'avant-crise (-0,1 % par rapport au T4 2019).

La demande intérieure finale (hors stocks) a contribué positivement à l'évolution du PIB ce trimestre (+3,3 points, après +1,5 point au trimestre précédent) avec en particulier, les dépenses de consommation des ménages ont accéléré très fortement (+5,0 % après +1,3 %) et ont contribué pour +2,5 points à la croissance du PIB ce trimestre.

Au quatrième trimestre 2021, la hausse du produit intérieur brut (PIB) s'est poursuivie (+0,7 % après +3,1 %) à un rythme plus modéré qu'au trimestre précédent, marqué par les réouvertures dans plusieurs secteurs d'activité.

Selon les estimations de l'INSEE après consolidation des quatre trimestres, le PIB a augmenté de +7,0 % en moyenne sur l'année 2021 après la chute de -8,0 % en 2020 en raison de la crise Covid. Le niveau moyen du PIB en 2021 se situe ainsi 1,6 % en deçà de son niveau moyen en 2019.

Au moment où nous écrivons ce rapport, le premier trimestre 2022 est marqué par la guerre en Ukraine. Cette crise a déjà des conséquences sur l'activité économique en France (impact sur la composante énergétique, le blé,...). Selon les prévisions de la Banque de France établies en mars 2022, la croissance du PIB en moyenne annuelle devrait atteindre 3,4 % en 2022 dans le scénario conventionnel et 2,8 %, dans le scénario dégradé.

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

En accord avec votre Conseil de surveillance, la société de gestion a poursuivi sa politique d'arbitrage en se séparant d'un actif non stratégique.

Le bien arbitré est un local de petite taille (48 m²) détenu depuis 1993 et cédé pour un montant de 950 000 €. Ce bien est situé dans une galerie commerciale où l'un des principaux copropriétaires de la galerie a souhaité acquérir différentes boutiques pour créer à terme un projet commercial cohérent.

Pour cet exercice 2021, la cession fait ressortir une plus-value comptable nette de 608 265 € soit +190% par rapport au prix de revient comptable (320 143 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 4 739 €.

D'autres locaux non stratégiques devraient être arbitrés. Votre conseil de surveillance souhaite que la Société de gestion continue de rechercher une sortie « honorable » sur ces actifs.

Lors de l'exercice 2021, aucun investissement n'a été réalisé.

Au 31/12/2021, votre SCPI reste en surinvestissement à hauteur de 1 692 093 €, ce qui permet d'améliorer sensiblement nos résultats. Ce surinvestissement est couvert par le financement autorisé par l'assemblée générale.

LA GESTION LOCATIVE

Durant l'exercice 2021, huit locaux ont été libérés, quatre relocations ont été concrétisées et six baux ont été négociés et renouvelés.

Au 31 décembre 2021, les locaux vacants concernent quatre boutiques à Versailles (78), deux à Maisons-Alfort (94), cinq à Paris, une à Reims (51), et, des bureaux à Evry (91). Ces biens représentent une surface pondérée globale de 1 985 m².

Parmi ces différents actifs vacants, les boutiques de la Galerie Commerciale « Les Manèges » à Versailles restent un sujet de préoccupation pour votre Conseil de Surveillance.

Votre SCPI a vu son taux d'occupation financier remonter. Le taux d'occupation financier a ainsi atteint en moyenne 94,61% contre 81,9% en moyenne sur 2020 en raison des protocoles signés (95,74% en moyenne sur 2019).

En ce qui concerne les litiges et outre les liquidations et les procédures engagées à l'encontre des locataires en raison d'impayés locatifs, il faut signaler un litige sur un actif détenu en indivision par votre SCPI à hauteur de 25 %. Comme nous l'avons déjà évoqué dans notre rapport l'an passé, ce contentieux est dû à un retard dans les redditions de charges, redditions qui sont faites par le gestionnaire du co-indivisaire qui détient 75%. Les locataires ayant sollicité la justice pour obtenir la régularisation de ces redditions de charges, ACTIPIERRE 2 a assigné en garantie le gestionnaire du co-indivisaire afin de se garantir. Une provision pour risques et charges de 209 K€ a été passée sur ce dossier par la Société de Gestion. Au 31 décembre 2021, il y a treize demandes de renouvellement de loyer en cours dont sept avec une révision à la baisse et un dossier locatif de demande de révision du loyer sur le fondement de l'article L.145-39 du Code de commerce.

RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Au cours de l'exercice 2021, les loyers facturés de votre SCPI se sont redressés à 6 241 343 € (+797 k€) en progression de +15% par rapport à 2020 (année perturbée par les mesures d'accompagnement du Covid).

Le résultat de l'année 2021 s'élève à 5 208 559 €, et est en progression de +4% par rapport à l'exercice 2020 (+219 K€). Le résultat par part s'établit à 15,93 € (contre 15,26 € en 2020).

La distribution 2021 est restée stable à 15,60 € par part. Au 31/12/2021 et sous réserve de l'approbation des comptes, le report à nouveau s'élève à 3,91 € par part (soit 3 mois de distribution) et est supérieur à son niveau d'avant crise.

ÉVALUATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Comme chaque année, les experts immobiliers ont estimé la valeur des immeubles de votre SCPI. Ces estimations sont calculées en fonction d'un taux de capitalisation des revenus et tiennent compte des travaux réalisés.

Au 31 décembre 2021, l'expertise du patrimoine fait apparaître une valeur hors droits de 111 985 000 € en progression de +0,54% par rapport l'expertise 2020.

MARCHÉ SECONDAIRE

Le marché secondaire organisé par la Société de Gestion enregistre une forte augmentation des volumes et des montants avec 6 694 parts échangées représentant 1.962.766 € en 2021 contre 3635 parts représentant 1.085.765 € en 2020.

Le prix d'exécution a fortement progressé par rapport aux dernières confrontations de la fin 2020.

Lors de la dernière confrontation de décembre 2021, le prix acquéreur est de 316 € (281,52 € au 31 décembre 2020). Ce prix reste inférieur à la valeur de reconstitution qui est de 409,22 € et à la valeur de réalisation de 342,56 € (réduction de l'écart par rapport à l'an passé).

Le Conseil de Surveillance rappelle que la revente de parts de la SCPI dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande des parts sur le marché organisé prévu à cet effet. Le Conseil de Surveillance rappelle que ACTIPIERRE 2 ne garantit pas la revente des parts.

A la fin décembre 2021, le taux de distribution instantanée sur valeur de marché (DVM) reste à un niveau élevé de 5,22%. Il est bien au-dessus du taux observé au niveau national pour les SCPI de commerces (4,16%) et aussi largement supérieur au taux de rendement des OAT sur une longue période. Pour mémoire et pour comparaison, le taux des OAT à 10 ans était à fin décembre 2021 à 0,199% et les OAT 30 ans à +0.960%.

PROJET DE FUSION DES ACTIPIERRE 1, 2 ET 3

Lors de la réunion du 25 mars 2021, votre conseil de surveillance a souhaité que la société de gestion mène une réflexion sur la stratégie d'investissement et expose les actions qu'elle a l'intention de mettre en place sur le moyen et long terme pour votre SCPI, pour améliorer ses performances, trop étales depuis plusieurs années.

Au cours de la réunion du 28 septembre 2021, la société de gestion, pour répondre à notre problématique, nous a indiqué que la meilleure solution serait un projet de fusion entre les trois structures ACTIPIERRE 1, 2 et 3.

Après une réunion commune en présence des membres des conseils de surveillance des ACTIPIERRE 1, 2 et 3, un groupe de travail composé de deux représentants de chaque SCPI a été mis en place afin de travailler sur le projet de fusion,

en analyser les avantages et les inconvénients, tout cela en collaboration avec la société de gestion.

Ainsi, et selon la société de gestion, la fusion des trois SCPI (ACTIPIERRE 1, 2 et 3) devrait permettre de :

- Dynamiser le marché des parts grâce à une lisibilité accentuée auprès des investisseurs particuliers et assurer une meilleure liquidité du marché secondaire avec la nouvelle entité fusionnée devant offrir de plus gros volumes d'échanges que ceux des trois entités avant fusion.
- Obtenir une meilleure mutualisation des risques locatifs et des risques liés à la valorisation des actifs immobiliers. En effet, en réunissant les patrimoines et les revenus locatifs des trois SCPI, la nouvelle entité fusionnée pourra plus facilement faire face à une difficulté affectant un ou plusieurs actifs.
- Disposer d'un fonds avec un patrimoine élargi de taille significative :
Valeur de réalisation de 362 M€ (environ)
255 immeubles
263 baux
99,56% commerces
- Faciliter la communication de la SCPI auprès des médias avec un fonds dont la stratégie d'investissement est claire : les commerces de pieds d'immeubles dans la capitale et sa proche couronne.

Après échanges avec la société de gestion, et pour une meilleure visibilité, vos conseils de surveillance se sont également déclarés favorables à la modification du nom du fonds issu de la fusion et ont opté pour : AEW PARIS COMMERCES. Ce choix permet d'identifier la spécificité de nos SCPI : les commerces à Paris.

Vos conseils de surveillance ont également obtenu une baisse significative de la rémunération de la société de gestion de 100 points de base (8,20% HT des loyers encaissés au lieu de 9,20% HT actuellement).

Lors de la réunion du 29 mars 2022, après validation de tous ces éléments, les trois conseils de surveillances des ACTIPIERRE 1, 2 et 3 ont donc émis un avis favorable au projet de fusion présenté par la société de gestion.

RÉSOLUTIONS SOUMISES À VOTRE APPROBATION

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

En fonction des informations qui vous ont été communiquées, vous aurez à exprimer votre vote.

Votre conseil de Surveillance émet un avis favorable sur les résolutions qui vous sont soumises.

IMPORTANT : RAPPEL DES MODALITÉS DE VOTE

Nous vous invitons bien sûr à voter, car il est important qu'un éventail le plus large possible d'associés s'exprime.

Si vous n'avez pas la possibilité d'être présent(e) à cette assemblée générale, nous vous invitons à voter :

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

Évitez d'émettre des pouvoirs sans mention de mandataire (pouvoirs en blanc), c'est-à-dire uniquement datés et signés ou en cochant « pouvoir au Président ».

En effet, dans ce dernier cas, et en application des dispositions légales, vous approuvez automatiquement les résolutions présentées par la société de gestion et rejetez automatiquement toutes les autres.

Je tiens à remercier l'ensemble des membres de votre Conseil de Surveillance pour leur assiduité, leur compétence et leur engagement au service de la défense de vos intérêts.

Fait à Paris, le 31 mars 2022

Le Président du Conseil de Surveillance
Olivier PARIS
scpi.olivier.paris@gmail.com

Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

A l'Assemblée Générale de la SCPI ACTIPIERRE 2

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier ACTIPIERRE 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaires aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions de l'article L. 823-9 et R.823-

7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

Par ailleurs, le paragraphe « Créances locatives » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe précise les méthodes d'appréciation du risque de non-recouvrement des créances et de détermination de la provision correspondante. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la correcte application de cette méthodologie et à nous assurer que les éventuelles dépréciations étaient effectivement évaluées et comptabilisées sur la base de cette méthode.

Vérifications du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

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

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

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

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-

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

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

**Le Commissaire aux comptes
Mazars**

**Fait à Courbevoie, le 21 avril 2022,
Baptiste KALASZ**

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÈGLEMENTÉES

A l'Assemblée Générale de la SCPI ACTIPIERRE 2

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Avec la société de gestion AEW

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

- Afin de préparer les augmentations de capital, d'organiser et de surveiller l'exécution des programmes d'investissements : 10 % HT du montant du capital d'origine et de chaque augmentation de capital (nominal plus prime d'émission).
Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2021.
- Pour l'administration des biens sociaux, l'encaissement des loyers et indemnités diverses, le paiement et la récupération des charges auprès des locataires, l'établissement des états des lieux et les visites d'entretien du patrimoine immobilier, et généralement toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, ainsi que pour assurer les répartitions des revenus : 9,20 % HT du montant des produits locatifs HT encaissés. Cette rémunération peut être prélevée au fur et à mesure de la constatation par la société civile de placement immobilier de ses produits.
Au titre de l'exercice 2021, cette commission représente une charge de 559 822 €.
- Une commission pour cession de parts de 4,5% hors taxes calculée sur le montant de la transaction (prix d'exécution hors droits d'enregistrement) si la cession est réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier.
Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2021.
- Des frais de dossier forfaitaires si la cession de parts n'intervient pas dans le cadre des dispositions de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier
Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2021.
- Une commission d'arbitrage de 0,5 % du prix de cession net vendeur, cette rémunération étant perçue à réception des fonds par la société ACTIPIERRE 2.
Au titre de l'exercice 2021, cette commission représente une charge de 4 738 €.
- Une commission de réinvestissement de 2 % des investissements hors taxes, droits et frais inclus, lors du réemploi des fonds provenant des cessions visées ci-dessus, cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements.
Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2021.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Fait à Courbevoie, le 21 avril 2022,

Baptiste KALASZ

LE RAPPORT SUR LA REMUNERATION DES APPORTS EFFECTUÉS DANS LE CADRE DE L'OPÉRATION DE FUSION ABSORPTION DES SCPI ACTIPIERRE 1 ET ACTIPIERRE 2 PAR LA SCPI ACTIPIERRE 3

Mesdames, Messieurs les associés des Sociétés Civiles de Placement Immobilier ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3,

En notre qualité de commissaire aux comptes des Sociétés Civiles de Placement Immobilier (« SCPI ») ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3 et conformément aux dispositions de l'article L.236-10 du Code de commerce sur renvoi de l'article L.214-111 du Code monétaire et financier, nous avons établi le présent rapport sur la rémunération des apports dans le cadre de la fusion par voie d'absorption des SCPI ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 par la SCPI ACTIPIERRE 3, étant précisé que notre appréciation sur la valeur des apports fait l'objet d'un rapport distinct.

La rémunération des apports résulte du rapport d'échange qui a été arrêté dans le projet de traité de fusion signé en date du 21 avril 2022 par les représentants de la société AEW, société de gestion des SCPI concernées. Il nous appartient d'exprimer un avis sur le caractère équitable de ce rapport d'échange. À cet effet, nous avons effectué nos diligences selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, applicable à cette mission. Ces diligences ont consisté, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport aux valeurs relatives jugées pertinentes.

Notre mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne nous appartient pas de mettre à jour le présent rapport pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

Le présent rapport reprend nos constatations et conclusions présentées ci-après selon le plan suivant :

- Présentation de l'opération ;
- Vérification de la pertinence des valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés participant à l'opération ;
- Appréciation du caractère équitable du rapport d'échange proposé ;
- Conclusion.

PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION

Contexte de l'opération

La présente opération consiste en la fusion-absorption des SCPI ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 par la SCPI ACTIPIERRE 3.

La société de gestion AEW, commune aux SCPI ACTIPIERRE 3 (ci-après dénommée « la Société Absorbante ») et ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 (ci-après dénommées « les Sociétés Absorbées ») a établi un projet de traité de fusion de ces dernières après avis de leurs conseils de surveillance respectifs.

Les motifs et buts de la fusion sont exposés au paragraphe « II. Motifs et buts de la fusion » du traité de fusion.

Présentation des sociétés et des intérêts en présence

Les sociétés ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3 sont des Sociétés Civiles de Placement Immobilier régies notamment par les dispositions des articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L. 214-1, L. 214-24 à L. 214-224-23, L.214-86 et suivants D. 214-32 et suivants, du Code Monétaire et Financier et par les textes subséquents, ainsi que par leurs statuts et sont gérées par AEW.

Elles ont pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

Les trois SCPI gèrent actuellement un patrimoine immobilier locatif, principalement composé de locaux de commerces, de sorte qu'elles répondent à la condition préalable posée par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier.

Société Absorbante

La Société Absorbante, ACTIPIERRE 3, est une Société Civile de Placement Immobilier dont le capital s'élève actuellement à 65 501 190 euros, divisé en 429 516 parts sociales de 152,50 euros chacune, entièrement libérées.

Son siège social est situé 22 rue du Docteur Lancereaux, 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 381 201 268.

Sociétés Absorbées

Les Sociétés Absorbées sont :

- ACTIPIERRE 1, Société Civile de Placement Immobilier dont le capital s'élève à actuellement à 23 409 000 €, divisé en 153 000 parts sociales de 153 euros chacune, entièrement libérées.

Son siège social est situé 22 rue du Docteur Lancereaux, 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 323 339 663.

- ACTIPIERRE 2, Société Civile de Placement Immobilier dont le capital s'élève à actuellement à 49 936 717,50 euros, divisé en 327 025 parts sociales de 152,70 euros chacune, entièrement libérées. Son siège social est situé 22 rue du Docteur Lancereaux, 75008 Paris. Elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 339 912 248.

Lien entre les sociétés concernées

Les Sociétés Absorbées et la Société Absorbante ont toutes les trois pour société de gestion AEW.

Les SCPI ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3 ne détiennent, entre elles, aucune part sociale des autres Sociétés parties à l'opération.

Description de l'opération

Nature et objectifs de l'opération

Les trois SCPI ACTIPIERRE 3, ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 présentent des stratégies d'investissement et des patrimoines très proches dans leur localisation et leur composition.

Par ailleurs, les trois SCPI ACTIPIERRE 3, ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 font l'objet d'une gestion alignée avec des reports à nouveau et des provisions pour gros entretiens significatifs.

De ces constats découle le présent projet de fusion des trois SCPI ACTIPIERRE 3, ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2, qui vise à permettre :

- Une meilleure mutualisation des risques locatifs et des risques liés à la valorisation des actifs immobiliers. En effet, en réunissant les patrimoines et les revenus locatifs des trois SCPI, la nouvelle entité pourra plus facilement faire face à une difficulté affectant un ou plusieurs actifs ;
- Une meilleure liquidité : le marché secondaire lié à la nouvelle entité fusionnée devant offrir de plus gros volumes d'échanges que ceux des trois entités avant fusion.

Caractéristiques essentielles des apports

Dans le cadre de l'opération de fusion projetée, les SCPI ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 apportent l'ensemble de leurs éléments d'actif et de passif à la SCPI ACTIPIERRE 3 dans le cadre d'une transmission universelle de patrimoine. Ainsi, si la fusion est réalisée :

- Le patrimoine des Sociétés Absorbées sera dévolu à la Société Absorbante dans l'état où il se trouvera lors de la réalisation de la fusion ; il comprendra tous les biens, droits et valeurs appartenant aux Sociétés Absorbées à cette date, sans exception ;
- La Société Absorbante deviendra débitrice des créanciers des Sociétés Absorbées en lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution emporte novation à leur égard.

Date d'effet de la fusion

Sous réserve de l'approbation par les assemblées générales compétentes, l'opération de fusion sera réalisée sur le plan

comptable et fiscal avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022. Les opérations des Sociétés Absorbées seront, d'un point de vue fiscal et comptable, considérées comme accomplies par la Société Absorbante, qui reprendra dans ses livres l'ensemble des opérations réalisées par les Sociétés Absorbées à partir de cette date. En contrepartie, les parts nouvellement créées par la Société Absorbante porteront jouissance à compter du 1^{er} avril 2022.

Date de réalisation de l'apport

La Société Absorbante sera propriétaire des biens et droits apportés par les Sociétés Absorbées à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives précisées ci-après.

Les comptes de la Société Absorbante et ceux des Sociétés Absorbées servant de base pour l'établissement des conditions de la fusion sont : les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2021, non encore approuvés par les associés de chacune des parties et certifiés par les commissaires aux comptes de chacune des parties le 21 avril 2022.

Pour la Société Absorbante et les Sociétés Absorbées, les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ont été arrêtés par la société de gestion et examinés par les Conseils de surveillance respectifs le 29 mars 2022.

Etant précisé que les comptes de référence évoqués ci-avant seront soumis à l'approbation des associés lors des assemblées générales des SCPI qui seront appelées à se prononcer sur la fusion.

L'opération est soumise au régime des fusions de SCPI tel que défini aux articles L. 214 111 et suivants du Code monétaire et financier.

Régime fiscal

Le régime fiscal applicable à la présente opération est présenté dans le projet de traité de fusion en cinquième partie.

La Société Absorbante et les Sociétés Absorbées sont des sociétés relevant du régime des sociétés de personnes.

Conditions suspensives

La fusion et le traité de fusion sont soumis à la condition expresse de leurs approbations sur la base des modalités ci-dessous :

- Par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la société ACTIPIERRE 1 qui sera convoquée à cet effet, assemblée qui aura, en cas d'approbation de la fusion, à prononcer la dissolution, sans liquidation, de la société, le tout sous condition de la réalisation définitive de la fusion ;
- Par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la société ACTIPIERRE 2 qui sera convoquée à cet effet, assemblée qui aura, en cas d'approbation de la fusion, à prononcer la dissolution, sans liquidation, de la société, le tout sous condition de la réalisation définitive de la fusion ;
- Et par l'assemblée générale extraordinaire des associés

de la société ACTIPIERRE 3 convoquée, tant au titre de la vérification des apports en nature des Sociétés Absorbées, qu'au titre de l'augmentation de capital résultant de ces apports à l'issue de laquelle la présente fusion deviendra définitive, le tout selon la procédure définie par le Code Monétaire et Financier ;

Dans le cas où la condition suspensive ci-dessus mentionnée ne serait pas réalisée avant le 31 décembre 2022, le présent accord de fusion sera considéré comme nul et non avenue, au choix de l'une des parties concernées par simple déclaration aux autres parties par lettre recommandée avec accusé de réception.

Description des apports

Aux termes du projet de traité de fusion, les Sociétés Absorbées apportent sous les garanties ordinaires de fait et de droit et sous les conditions stipulées au projet de traité de fusion, à la Société Absorbante, tous les éléments d'actif dépendant de leurs patrimoines, à charge pour la Société Absorbante d'acquitter tout le passif pouvant grever lesdits patrimoines et de reprendre tous les engagements des Sociétés Absorbées, tels que tous ses actifs, passifs et engagements qui existeront à la date de réalisation de la fusion.

Aux termes du traité de fusion, les actifs apportés et les passifs pris en charge s'établissent comme suit :

ACTIPIERRE 1

ACTIPIERRE 1 - ACTIF NET APPORTÉ	Valeur d'apport (en €)
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	
L'activité de gestion d'un patrimoine immobilier locatif, le droit de se dire successeur de la société absorbée, le bénéfice et la charge de tous accords, traités, marchés et contrats relatifs à l'exploitation de la société apportée avec tous tiers ; les livres de comptabilité, les registres, archives et, en général, tous documents relatifs à l'exploitation de l'activité de la société absorbée.	-
Total immobilisations incorporelles	-
PLACEMENTS IMMOBILIERS	
Terrains et constructions	94 097 000
Total placements immobiliers	94 097 000
ACTIFS D'EXPLOITATION	
Immobilisations financières	110 522
Créances d'exploitation	3 158 610
Disponibilités	5 414 310
Charges constatées d'avance	-
Total actifs d'exploitation	8 683 442
Total des actifs apportés	102 780 442
ACTIPIERRE 1 - PASSIFS APPORTÉS	
Valeur d'apport (en €)	
Provisions générales pour risques et charges	63 272
Dettes financières	1 394 219
Dettes d'exploitation	5 229 898
Dettes diverses	-
Distribution exceptionnelle à prendre en charge	446 760
Total des passifs apportés	7 134 149
Actif net apporté	95 646 293

ACTIPIERRE 2

ACTIPIERRE 2 - ACTIF NET APPORTÉ	Valeur d'apport (en €)
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	
L'activité de gestion d'un patrimoine immobilier locatif, le droit de se dire successeur de la société absorbée, le bénéfice et la charge de tous accords, traités, marchés et contrats relatifs à l'exploitation de la société apportée avec tous tiers ; les livres de comptabilité, les registres, archives et, en général, tous documents relatifs à l'exploitation de l'activité de la société absorbée.	-
Total immobilisations incorporelles	-
PLACEMENTS IMMOBILIERS	
Terrains et constructions	111 985 000
Total placements immobiliers	111 985 000
ACTIFS D'EXPLOITATION	
	0
Immobilisations financières	133 519
Créances d'exploitation	7 865 814
Disponibilités	3 756 514
Charges constatées d'avance	13 931
Total actifs d'exploitation	11 769 778
Total des actifs apportés	123 754 778
ACTIPIERRE 2 - PASSIFS APPORTÉS	
	Valeur d'apport (en €)
Provisions générales pour risques et charges	314 554
Dettes financières	1 653 656
Dettes d'exploitation	3 536 748
Dettes diverses	6 225 669
Distribution exceptionnelle à prendre en charge	846 995
Total des passifs apportés	12 577 622
Actif net apporté	111 177 156

La SCPI ACTIPIERRE 3 reprendra également les engagements de toute nature des SCPI Absorbées, tels que décrits dans la première partie du projet de traité de fusion.

En contrepartie de l'apport effectué par les SCPI Absorbées, il sera procédé à une augmentation de capital de la SCPI ACTIPIERRE 3 dont le montant définitif ne sera connu qu'à l'expiration du délai d'exercice du choix donné aux porteurs de parts d'arrondir le nombre de parts reçues au nombre supérieur (moyennant le versement d'une soulte) ou au nombre inférieur (moyennant le remboursement d'une soulte).

Soulte mise à part, la différence entre la valeur nette des biens apportés par les SCPI Absorbées et le montant définitif de l'augmentation de capital de la SCPI ACTIPIERRE 3 constituera la prime de fusion.

Rémunération des apports

Pour déterminer la rémunération des apports, les parties ont retenu la valeur relative attribuée aux parts déterminée sur la base d'une approche patrimoniale qui consiste à retenir les valeurs d'expertise des patrimoines immobiliers au 31 décembre 2021, déterminées par chacun des experts indépendants des SCPI et la valeur nette comptable des autres actifs et passifs, hors provisions pour gros entretiens, déterminée sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre

2021 par la société de gestion, examinés par les conseils de surveillance s'étant tenus le 29 mars 2022 pour les SCPI parties à l'opération. Les comptes de la SCPI ACTIPIERRE 1 ont été certifiés le 21 avril 2022 par le cabinet PWC et nous avons certifiés ceux des SCPI ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3 le 21 avril 2022, comptes joints en annexe au traité de fusion. Cette valeur patrimoniale a été corrigée du résultat et des distributions du premier trimestre 2022 pour établir les valeurs par parts suivantes :

- 626,02 euros par part pour la SCPI ACTIPIERRE 1 ;
- 340,56 euros par part pour la SCPI ACTIPIERRE 2 ;
- 350,43 euros par part pour la SCPI ACTIPIERRE 3.

Le montant définitif de l'augmentation de capital de la SCPI ACTIPIERRE 3 ne sera connu qu'à l'expiration du délai d'exercice du choix donné aux porteurs des parts d'arrondir le nombre de parts reçues au nombre supérieur (moyennant le versement d'un complément en numéraire) ou au nombre inférieur (moyennant le remboursement du rompu).

Conformément à l'article R. 214 154 du Code monétaire et financier, l'application de la parité conduira à l'échange des parts des Sociétés Absorbées contre des parts entières. Pour le rompu résiduel, il sera procédé au choix de l'associé :

- Soit l'attribution d'un part supplémentaire, en contrepartie d'un versement complémentaire prévu au traité de fusion.
- Soit au remboursement en numéraire à son profit du

montant prévu au traité de fusion correspondant au rompu. La différence entre la valeur nette des biens apportés par les Sociétés Absorbées et le montant définitif de l'augmentation de capital, après traitement des rompus, de la SCPI ACTIPIERRE 3, correspondra à la prime de fusion.

VÉRIFICATION DE LA PERTINENCE DES VALEURS RELATIVES ATTRIBUÉES AUX PARTS DES SOCIÉTÉS PARTICIPANT À L'OPÉRATION

Diligences mises en œuvre

Nous avons mis en œuvre des diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission. Ces diligences ont consisté, d'une part, à vérifier que les valeurs relatives attribuées aux parts des SCPI participant à l'opération sont pertinentes et, d'autre part, à analyser le positionnement du rapport d'échange par rapport à ces valeurs.

Ces diligences nous ont conduit notamment à :

- Prendre connaissance du contexte et des objectifs de l'opération, ainsi que du projet de traité de fusion et des méthodes d'évaluation retenues pour chacune des SCPI ;
- Obtenir du management des sociétés concernées toutes informations nécessaires sur l'opération projetée et notamment avec les responsables chargés de l'opération et leurs conseils, tant pour appréhender son contexte, que pour comprendre les modalités économiques, comptables, juridiques et fiscales dans lesquelles elle se situe ;
- Vérifier la propriété et la libre disposition des actifs ;
- Examiner le projet de traité de fusion et ses annexes ;
- Obtenir une lettre d'affirmation des sociétés participantes reprenant notamment les déclarations qui nous ont été faites dans le cadre de notre mission ainsi que la confirmation qu'il n'existe pas, jusqu'à la date de ce rapport, de faits ou d'événements susceptibles de remettre en cause la valorisation des apports.

Méthode d'évaluation et valeurs relatives attribuées aux parts des sociétés parties à l'opération

La méthode de détermination de la valeur patrimoniale attribuée aux parts, ainsi que le calcul des valeurs, font l'objet d'une présentation détaillée dans la deuxième partie du projet de traité de fusion.

Le choix de l'utilisation des valeurs patrimoniales pour déterminer la valeur des parts nous semble appropriée au regard des caractéristiques des deux SCPI et notamment le fait qu'elles détiennent des actifs immobiliers comparables et qu'elles ont vocation à distribuer des revenus réguliers à leurs associés.

Critères d'évaluation écartés

Les autres méthodes de valorisation du type discounted cash-flow, comparaison avec des sociétés comparables ou multiples, ont été écartées car elles ne sont pas adaptées aux caractéristiques des SCPI ACTIPIERRE 1, ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 3 et aux méthodes couramment utilisées pour ce type d'opération par le marché.

APPRÉCIATION DU CARACTÈRE ÉQUITABLE DU RAPPORT D'ÉCHANGE PROPOSÉ

Rapport d'échange proposé par les parties

Conformément au projet de traité de fusion, la valeur relative attribuée aux parts est déterminée sur la base d'une approche patrimoniale qui consiste à retenir les valeurs d'expertise des patrimoines immobiliers au 31 décembre 2021, déterminées par chacun des experts indépendants des SCPI et la valeur nette comptable des autres actifs et passifs, hors provisions pour gros entretiens, déterminée sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2021 par la société de gestion, examinés par les conseils de surveillance s'étant tenus le 29 mars 2022 pour les SCPI parties à l'opération.

Les valeurs de parts retenues sont présentées dans la partie « Rémunération des apports » du présent rapport.

Sur la base de cette approche, la parité d'échange est fixée à :

- 0,560 part de la SCPI ACTIPIERRE 1 pour 1 part de la SCPI ACTIPIERRE 3 ;
- 1,029 parts de la SCPI ACTIPIERRE 2 pour 1 part de la SCPI ACTIPIERRE 3.

Diligences mises en œuvre par le commissaire aux comptes
Nous avons effectué les diligences que nous avons estimé nécessaires selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicable à cette mission pour apprécier le caractère équitable du rapport d'échange proposé.

En particulier, nous nous sommes appuyés sur les travaux précédemment décrits que nous avons mis en œuvre à l'effet de vérifier la pertinence des valeurs attribuées à chacune des sociétés participant à l'opération.

Nous avons apprécié le caractère équitable du rapport d'échange proposé.

Nous nous sommes assurés du caractère adéquat des critères et méthodes retenus dans le projet de traité de fusion ainsi que de leur correcte application et mise en œuvre.

Appréciation et positionnement du caractère équitable du rapport d'échange, commentaires et/ou observations éventuels

Nous n'avons pas relevé d'élément susceptible de remettre en cause les valeurs retenues dans le projet de traité de fusion, qui ont été déterminées selon des critères de valorisation homogènes.

CONCLUSION

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, nous sommes d'avis que les rapports d'échange de 0,560 part de la SCPI ACTIPIERRE 1 pour 1 part de la SCPI ACTIPIERRE 3 et 1,029 parts de la SCPI ACTIPIERRE 2 pour 1 part de la SCPI ACTIPIERRE 3 échangée, présente un caractère équitable.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 21 avril 2022

Baptiste KALASZ

Rapport de la Société de Gestion à l'Assemblée Générale Extraordinaire

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons convoqués en assemblée générale mixte à caractère ordinaire et extraordinaire, conformément à la loi et aux statuts de votre société, à l'effet de vous soumettre, dans la partie extraordinaire de ladite assemblée, le projet de fusion-absorption par la société ACTIPIERRE 3 de votre société.

Vous avez pu prendre connaissance du projet de fusion signé le 21 avril 2022 entre les deux sociétés ainsi qu'avec la société ACTIPIERRE 1 dont l'absorption concomitante est également prévue par la société ACTIPIERRE 3, du rapport de votre commissaire aux comptes ainsi que de l'ensemble des documents relatifs à cette fusion qui ont été mis à votre disposition.

Motifs de la fusion

Les trois SCPI ACTIPIERRE 3, ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 présentent des stratégies d'investissement et des patrimoines très proches dans leur localisation et leur composition,

Par ailleurs, les trois SCPI ACTIPIERRE 3, ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2 font l'objet d'une gestion alignée avec des reports à nouveau et des provisions pour gros entretiens significatifs.

De ces constats découle le projet de fusion des trois SCPI ACTIPIERRE 3, ACTIPIERRE 1 et ACTIPIERRE 2, qui vise à permettre :

- une meilleure mutualisation des risques locatifs et des risques liés à la valorisation des actifs immobiliers. En effet, en réunissant les patrimoines et les revenus locatifs des trois SCPI, la nouvelle entité pourra plus facilement faire face à une difficulté affectant un ou plusieurs actifs ;
- une meilleure liquidité : le marché secondaire lié à la nouvelle entité fusionnée devant offrir de plus gros volumes d'échanges que ceux des trois entités avant fusion.

Apports de la société ACTIPIERRE 2

Conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, la désignation et l'évaluation de l'actif de la société ACTIPIERRE 2 dont la transmission est prévue au profit de la société ACTIPIERRE 3 interviennent sur la base des comptes de la société ACTIPIERRE 2 arrêtés au 31 décembre 2021, étant précisé que les immeubles apportés sont retenus pour leur valeur d'expertise au 31 décembre 2021 et que les autres éléments actifs et passifs de la société ACTIPIERRE 2 sont retenus pour leur valeur comptable.

L'opération de fusion aurait un effet rétroactif au 1er janvier

2022 de sorte que toutes les opérations actives et passives de la période intercalaire du 1er janvier 2022 à la date de réalisation de la fusion réalisées par la société absorbée seront reprises globalement en charge par la société ACTIPIERRE 3 dans ses propres comptes relatifs à l'exercice en cours à cette date, ladite société ayant de convention expresse tout le profit et la charge des opérations sociales à compter du 1^{er} janvier 2022.

Sur ces bases, la société ACTIPIERRE 2 apporterait :

- des actifs estimés à 123 754 778 €
- le passif à prendre en charge s'élevant, sauf mémoire à 12 577 622 €
- **Le montant de l'actif net apporté s'élèverait à 111 177 156 €**

La société ACTIPIERRE 3 reprendrait les engagements hors-bilan donnés ou reçus par la société ACTIPIERRE 1 au 31 décembre 2021.

Rapport d'échange

Le rapport d'échange qui a donné lieu à la fixation de la parité d'échange, a été déterminé sur la base d'une approche patrimoniale qui consiste à retenir les valeurs d'expertises du patrimoine immobilier au 31 décembre 2021 et la valeur nette comptable à la même date des autres actifs et passifs. A cette valeur a été ajouté le montant de la provision pour gros entretiens au 31 décembre 2021. La valeur de chacun des immeubles composant le patrimoine d'ACTIPIERRE 3 et d'ACTIPIERRE 2 a fait l'objet d'une évaluation au 31 décembre 2021 réalisée par l'expert immobilier de chacune des sociétés, à savoir 156.070.000 € pour la SCPI ACTIPIERRE 3 et 111.985.000 € pour la SCPI ACTIPIERRE 2, selon les règles professionnelles en vigueur et conformément au règlement comptable n° 2016-03 du 15 avril 2016 et homologué par arrêté du 7 juillet 2016.

Dans ce cadre, la valeur vénale, de chacun des actifs, retenue par l'expert est obtenue à partir de différentes méthodes d'évaluation :

- **une méthode dite « par comparaison »** : elle est réalisée en affectant un prix au m² aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.
- **une méthode dite « par le revenu »** : elle est réalisée d'une part par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux

valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble.

Cette valeur correspond donc au prix présumé qu'accepterait de payer un investisseur dans l'état et le lieu où se trouve cet immeuble, considéré à usage locatif, cette valeur étant déterminée hors droits et frais d'acquisition.

A la valeur du patrimoine immobilier ainsi déterminée pour chaque SCPI a été ajoutée la valeur nette comptable des autres actifs et passifs en vue d'établir la valeur suivant l'approche patrimoniale. Il est précisé qu'à cette valeur est ajoutée la provision pour gros entretiens, soit les provisions constituées pour faire face aux charges futures de travaux sur le patrimoine de chacune des deux SCPI à horizon cinq ans.

Les comptes de la SCPI absorbante, ACTIPIERRE 3 et ceux de la SCPI absorbée ACTIPIERRE 2 utilisés pour déterminer l'évaluation des sociétés et les parités d'échange sont ceux au 31 décembre 2021.

Ces comptes ont été examinés par les commissaires aux comptes des trois sociétés concernées et seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale de la société ACTIPIERRE 3 le 3 juin 2022 et à l'assemblée générale de la société ACTIPIERRE 2 le 3 juin 2022.

L'évaluation suivant l'approche patrimoniale conduit à des valeurs au 31 décembre 2021, corrigées du résultat et des distributions du premier semestre 2022, qui s'établissent en conséquence à :

ACTIPIERRE 3 : 350,43 € par part
ACTIPIERRE 2 : 340,56 € par part

C'est à partir de la méthode d'évaluation ci-dessus qu'est déterminée la valeur d'échange des parts.

La parité a été arrêtée à une (1) part de la société ACTIPIERRE 3 pour, 1,029 part de la société ACTIPIERRE 2 apportée. En pratique, les modalités d'échange des titres suivront la méthode de calcul suivante :

$$X = Y + Z$$

Où

X = nombre de parts de ACTIPIERRE 2 détenues par chaque associé,

Y = nombre entier inférieur de parts de ACTIPIERRE 3 reçues en échange,

Z = fraction restante de la part de ACTIPIERRE 3 calculée sur la base de la valeur de 350,43 € correspondant à l'évaluation réalisée en vue de l'établissement des parités.

C'est ainsi que, sur la base de cette parité et dans le cas où un associé de la société ACTIPIERRE 2 ne pourrait obtenir un nombre entier de parts de la société ACTIPIERRE 3, l'associé de la société ACTIPIERRE 2 aura droit :

- soit au nombre entier de parts ACTIPIERRE 3 immédiatement supérieur majoré d'un versement complémentaire en numéraire à la société absorbante calculé sur la base de 350,43 € par part ACTIPIERRE 3 ;
- soit au nombre entier de parts ACTIPIERRE 3 immédiatement inférieur majoré d'un remboursement en numéraire de la société absorbante à l'associé calculé sur la base de 350,43 € par part ACTIPIERRE 3.

Les associés de la société ACTIPIERRE 2 devront exercer leurs choix durant une période courant à compter du jour suivant l'assemblée de la SCPI absorbante ACTIPIERRE 3 et s'achevant le 30 juin 2022, par lettre adressée à cette dernière.

L'associé qui ne se sera pas prononcé dans le délai mentionné ci-dessus sera réputé avoir opté pour le remboursement en numéraire.

Pour les associés de la société ACTIPIERRE 2, le droit de remboursement en numéraire ou à versement complémentaire ne pourra toutefois jouer que pour le rompu résiduel de chaque porteur de parts et non pour chacune des parts détenues.

Nous vous demanderons d'approuver expressément les cas particuliers de traitement des rompus suivants :

Dispositions applicables aux usufruitiers et aux nus-proprétaires :

Sauf convention contraire entre eux notifiée à la société ACTIPIERRE 3 avant la tenue de l'assemblée générale extraordinaire appelée à statuer sur la fusion, il appartiendra aux usufruitiers et aux nus-proprétaires des parts de la société absorbée de se mettre d'accord pour exercer leur option en faveur du versement en numéraire ou du versement d'une somme complémentaire pour la souscription d'une part nouvelle et de transmettre leurs instructions accompagnées, le cas échéant, du versement complémentaire ci-dessus mentionné à la société ACTIPIERRE 3. A défaut d'accord, s'agissant de l'exercice d'un droit consécutif à une décision d'assemblée générale extraordinaire, le nu-proprétaire sera seul appelé à opter du fait des dispositions de la réglementation, des statuts et de la note d'information de chacune des SCPI.

En cas de versement en numéraire de la société ACTIPIERRE 3, celui-ci sera versé aux nus-proprétaires

à charge pour eux de déterminer la répartition de cette somme avec l'usufruitier en accord avec ce dernier.

En cas de versement complémentaire pour la souscription de parts nouvelles, ces parts seront réputées appartenir à l'usufruitier et aux nus-proprétaires dans les mêmes proportions et conditions que les parts anciennes.

A défaut d'option, l'usufruitier et le nu-proprétaire seront réputés avoir opté pour un versement en numéraire par la société selon les modalités ci-dessus mentionnées.

Dispositions applicables aux indivisions :

Sauf convention contraire entre les co-indivisaires, notifiée à la société ACTIPIERRE 3 avant la tenue de l'assemblée générale extraordinaire, il appartient aux co-indivisaires des parts de la société absorbée statuant à l'unanimité de décider de l'option choisie et de faire parvenir par écrit à la société ACTIPIERRE 3, dans le délai ci-dessus mentionné, les instructions requises accompagnées, le cas échéant, du versement de la somme complémentaire.

Le versement en numéraire et, le cas échéant, l'attribution de parts nouvelles souscrites à la suite du versement complémentaire, seront remis au représentant de l'indivision, à charge pour ce dernier d'en effectuer sous sa responsabilité la répartition.

A défaut d'option, ou à défaut d'unanimité dans leur décision, les co-indivisaires seront réputés avoir opté pour un versement en numéraire par la société..

Dispositions applicables aux nantissements :

Les parts de la société absorbée faisant éventuellement l'objet d'un nantissement seront purement et simplement remplacées par les parts nouvelles créées par la société ACTIPIERRE 3 en rémunération de l'apport.

Les associés qui ont acquis la propriété de parts de la société ACTIPIERRE 2 en finançant leur prix d'acquisition au moyen d'un prêt assorti d'un nantissement au profit du créancier sont invités à informer ce dernier de la fusion.

A défaut d'instruction contraire du créancier nanti, l'éventuel versement en numéraire consécutif à l'absorption de la société sera effectué au profit dudit créancier. Il en sera de même de toutes parts nouvelles souscrites à la suite d'un versement complémentaire des associés.

Les dispositions qui précèdent seront applicables à défaut de dispositions contraires dûment signifiées à la société.

Augmentation de capital

La société ACTIPIERRE 3 autorisera la société de gestion à augmenter le capital social de la société ACTIPIERRE 3

d'un montant maximal de 48.712.465 €, par création d'un maximum de 319.426 parts sociales, devant permettre l'attribution à chaque associé de la société ACTIPIERRE 2 d'une part ACTIPIERRE 3 pour 1,029 part ACTIPIERRE 2.

A ce montant s'ajoutera le cas échéant le montant nécessaire à l'émission des parts auxquelles les associés de la société ACTIPIERRE 2 pourraient souscrire au titre de l'exercice des rompus.

Les parts nouvelles de la société ACTIPIERRE 3 porteront jouissance avec effet au 1^{er} avril 2022 et auront droit à toutes les distributions décidées à compter de la réalisation de la fusion. Elles seront entièrement assimilées aux parts composant le capital, notamment en ce qui concerne le bénéfice de toutes exonérations ou l'imputation de toutes charges fiscales.

Les parts nouvelles seront cessibles dès la réalisation de l'augmentation de capital de la société ACTIPIERRE 3.

Dissolution de la société ACTIPIERRE 1

La société ACTIPIERRE 2 sera dissoute de plein droit dès la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la société ACTIPIERRE 3 effectuée au titre de la fusion par absorption de la société ACTIPIERRE 2, le 30 juin 2022, soit à l'issue du délai d'option des associés pour le remboursement du rompu ou le versement d'une souscription complémentaire.

Il ne sera procédé à aucune opération de liquidation de la société ACTIPIERRE 2, étant donné que le passif de cette société sera entièrement pris en charge par la société ACTIPIERRE 3 et que les parts créées par cette dernière à titre d'augmentation de capital, en rémunération des apports de la société ACTIPIERRE 2, seront directement attribuées aux associés de la société dès la réalisation de l'augmentation de capital, soit au plus tard le 30 juin 2022.

Nous espérons que les différentes résolutions qui vous sont soumises auront votre approbation. Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire que vous pourriez souhaiter sur l'opération de fusion et les résolutions qui vous sont soumises.

**La Société de gestion
AEW**



L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire

du 3 juin 2022

ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

- | | |
|---|--|
| <p>1 Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021</p> <p>2 Quitus à donner à la Société de gestion</p> <p>3 Approbation des conventions réglementées</p> <p>4 Approbation de la valeur comptable</p> | <p>5 Présentation de la valeur de réalisation</p> <p>6 Présentation de la valeur de reconstitution</p> <p>7 Affectation du résultat</p> <p>8 Nomination de membre du Conseil de Surveillance</p> <p>9 Autorisation donnée à la Société de gestion de céder des éléments du patrimoine ne correspondant plus à la politique d'investissement de la société</p> |
|---|--|

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- | | |
|--|---|
| <p>10 Examen et approbation du projet de fusion-absorption signé avec la société ACTIPIERRE 3 ;</p> <p>11 Dissolution de la société ACTIPIERRE 2 sous réserve et à compter de la réalisation définitive de la fusion ;</p> | <p>12 Approbation des clauses spéciales du projet de fusion concernant les usufruitiers et nus-proprétaires, les indivisions, les nantissements ;</p> <p>13 Pouvoirs en vue des formalités légales.</p> |
|--|---|

LES RÉOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1 Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, approuve les comptes tels qu'ils lui ont été présentés.

2 Deuxième résolution

L'Assemblée Générale donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

3 Troisième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

4 Quatrième résolution

L'Assemblée Générale approuve telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion la valeur nette comptable qui ressort à 63 641 541 euros, soit 194,61 euros pour une part.

5 Cinquième résolution

L'Assemblée Générale prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de Gestion de la valeur de réalisation qui ressort à 112 024 152 euros, soit 342,56 euros pour une part.

6 Sixième résolution

L'Assemblée Générale prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion de la valeur de reconstitution qui ressort à 133 825 725 euros, soit 409,22 euros pour une part.

7 Septième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 5 208 558,87 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 1 170 284,21 euros, forme un revenu distribuable de 6 378 843,08 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 5 101 590,00 euros,
- au report à nouveau, une somme de 1 277 253,08 euros,
- à la distribution d'un dividende exceptionnel, une somme

de 846 994,75 euros prélevée sur le rapport à nouveau sous la condition suspensive de la réalisation de la fusion par absorption par la société ACTIPIERRE 3 des sociétés ACTIPIERRE 2 et ACTIPIERRE 1

8 Huitième résolution

L'Assemblée Générale, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 1), décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale se tenant en 2025 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, le candidat suivant ayant reçu le plus grand nombre de voix.

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

Candidats	Nombre de voix	Elu	Non élu
AAAZ, SCI représentée par Monsieur Jocelyn BLANC (C)			
Monsieur Jean-Pierre MOLIERE (C)			
Monsieur Luc RAEMO (C)			
Monsieur Pascal VETU (C)			

(C) : nouvelle candidature

(R) : candidat en renouvellement

9 Neuvième résolution

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

Cette faculté est consentie à la Société de gestion jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.



DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

10 Dixième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir :

- pris connaissance du projet de fusion, en date du 21 avril 2022, contenant les bases de la fusion envisagée prévoyant l'absorption de la société par la société ACTIPIERRE 3, société civile de placement immobilier, au capital de 65.501.190 €, dont le siège social est à PARIS (8ème) - 22 rue du Docteur Lancereaux, identifiée sous le numéro 381 201 268, RCS PARIS, ainsi que des comptes sociaux de chacune de ces sociétés arrêtés au 31 décembre 2021,
- entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, décide d'approuver purement et simplement le principe et les modalités de cette fusion sur les bases arrêtées par la Société de gestion de chacune des deux sociétés, moyennant l'attribution aux associés de la société ACTIPIERRE 2 d'une part de la société ACTIPIERRE 3 pour 1,029 part de la société ACTIPIERRE 2, sous réserve de l'approbation dudit projet par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la société ACTIPIERRE 3 et de la réalisation de l'augmentation de capital.

11 Onzième résolution

Comme conséquence de la résolution qui précède et sous les mêmes réserves que celles visées à ladite résolution, l'Assemblée Générale acte de ce que la société ACTIPIERRE 2 sera dissoute de plein droit dès la réalisation définitive de l'augmentation de capital de la société ACTIPIERRE 3 effectuée au titre de la fusion par absorption de la société ACTIPIERRE 2, le 30 juin 2022, soit à l'issue du délai d'option des associés pour le remboursement du rompu ou le versement d'une souscription complémentaire.

Elle constate qu'il ne sera procédé à aucune opération de liquidation de la société ACTIPIERRE 2, étant donné que le passif de cette société sera entièrement pris en charge par la société ACTIPIERRE 3 et que les parts créées par cette dernière à titre d'augmentation de capital, en rémunération des apports de la société ACTIPIERRE 2, seront directement attribuées aux associés de la société dès la réalisation de l'augmentation de capital, soit au plus tard le 30 juin 2022.

A cet effet, les associés pourront soit obtenir le remboursement du rompu, soit verser en espèces le complément nécessaire à l'attribution d'une part complémentaire, étant entendu que ce droit ne pourra être mis en œuvre que pour le rompu résiduel de chaque porteur de parts et non pour chacune des parts détenues par lui.

12 Douzième résolution

L'Assemblée Générale décide sous les mêmes réserves que celles visées aux résolutions qui précèdent, d'arrêter expressément les dispositions suivantes (contenues dans le traité de fusion), étant précisé que les dispositions ci-après ne concernent que l'exercice des droits des associés résultant de l'application des rompus découlant de la parité de fusion telle qu'approuvée dans la première résolution ci-dessus.

Dispositions applicables aux usufruitiers et aux nus-proprétaires :

Sauf convention contraire entre eux notifiée à la société ACTIPIERRE 3 avant la tenue de l'Assemblée Générale Extraordinaire appelée à statuer sur la fusion, il appartiendra aux usufruitiers et aux nus-proprétaires des parts des sociétés absorbées de se mettre d'accord pour exercer leur option en faveur du versement en numéraire ou du versement d'une somme complémentaire pour la souscription d'une part nouvelle et de transmettre leurs instructions accompagnées, le cas échéant, du versement complémentaire ci-dessus mentionné à la société ACTIPIERRE 3. A défaut d'accord, s'agissant de l'exercice d'un droit consécutif à une décision d'Assemblée Générale Extraordinaire, le nu-proprétaire sera seul appelé à opter du fait des dispositions de la réglementation, des statuts et de la note d'information de chacune des SCPI.

En cas de versement en numéraire de la société ACTIPIERRE 3, celui-ci sera versé aux nus-proprétaires à charge pour eux de déterminer la répartition de cette somme avec l'usufruitier en accord avec ce dernier.

En cas de versement complémentaire pour la souscription d'une part nouvelle, cette part sera réputée appartenir à l'usufruitier et aux nus-proprétaires dans les mêmes proportions et conditions que les parts anciennes. A défaut d'option, l'usufruitier et le nu-proprétaire seront réputés avoir opté pour un versement en numéraire par la société selon les modalités ci-dessus mentionnées.

Dispositions applicables aux indivisions :

Sauf convention contraire entre les co-indivisaires, notifiée à la société ACTIPIERRE 3 avant la tenue de l'Assemblée Générale Extraordinaire, il appartient aux co-indivisaires des parts des sociétés absorbées statuant à l'unanimité de décider de l'option choisie et de faire parvenir par écrit à la société ACTIPIERRE 3, dans le délai ci-dessus mentionné, les instructions requises accompagnées, le cas échéant, du versement de la somme complémentaire.

Le versement en numéraire et, le cas échéant, l'attribution de parts nouvelles souscrites à la suite du versement complémentaire, seront remis au représentant de l'indivision, à charge pour ce dernier d'en effectuer sous sa responsabilité la répartition.

A défaut d'option, ou à défaut d'unanimité dans leur décision, les co-indivisaires seront réputés avoir opté pour un versement en numéraire par la société.

Dispositions applicables aux nantissements :

Les parts des sociétés absorbées faisant éventuellement l'objet d'un nantissement seront purement et simplement remplacées par les parts nouvelles créées par la société ACTIPIERRE 3 en rémunération de l'apport.

Les associés qui ont acquis la propriété de parts de la société ACTIPIERRE 1 ou de la société ACTIPIERRE 2 en finançant leur prix d'acquisition au moyen d'un prêt assorti d'un nantissement au profit du créancier sont invités à informer ce dernier de la fusion.

A défaut d'instruction contraire du créancier nanti, l'éventuel versement en numéraire consécutif à l'absorption de la société sera effectué au profit dudit créancier. Il en sera de même de toutes parts nouvelles souscrites à la suite d'un versement complémentaire des associés.

Les dispositions qui précèdent seront applicables à défaut de dispositions contraires dûment signifiées à la société.

13 Treizième 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.



ACTIPIERRE 2

Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 49 936 717,50 euros
339 912 248 RCS PARIS

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

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



Société de gestion de portefeuille

SAS au capital de 828 510 euros
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive
2011/61/UE dite AIFM
329 255 046 RCS PARIS

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

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

Signatory of:

