



Sélectipierre 2

Rapport annuel 2010

SELECTIPIERRE 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
pouvant procéder à une offre au public de ses parts sociales

Au capital de 62 289 600 €

Siège social 24 rue Jacques Ibert - 92533 LEVALLOIS-PERRET Cedex

RCS Nanterre 314 490 467

Téléphone 01 47 59 27 57 - Fax 01 47 59 28 57

Visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° 10-08 du 25 juin 2010 portant sur la note d'information

Assemblée générale mixte du 7 juin 2011

TABLE DES MATIERES

DIRECTION ET CONTROLE	PAGE 2
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 3
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE 19
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 20
TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	PAGE 23
ETAT DU PATRIMOINE	PAGE 24
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 26
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 31
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PAGE 37
RESOLUTIONS	PAGE 41

Société de gestion

UFFI REAM

Société anonyme au capital de 12 800 000 €

Siège social : 24 rue Jacques Ibert - 92533 LEVALLOIS-PERRET Cedex
RCS Nanterre 612 011 668 - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

Conseil d'administration au 31 décembre 2010

Monsieur Patrick LENOEL, Président du Conseil d'Administration
UFFI PARTICIPATIONS, Administrateur, représentée par Monsieur Daniel CAILLE
PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS - PS2I, Administrateur,
représentée par Monsieur Jean-Daniel COHEN

Mandataires sociaux au 31 décembre 2010

Monsieur Patrick LENOEL, Président Directeur Général
Monsieur Renaud des PORTES de la FOSSE, Directeur Général Délégué

Conseil de surveillance

AVIVA-VIE, représentée par Madame Joëlle CHAUVIN, Président
Monsieur Daniel FRANCOIS
Monsieur Dominique GUILLET
Monsieur Antoine de LACHEISSERIE
Monsieur Jean-Marie PICHARD
Monsieur Alby SCHMITT
SCI AVENIR IMMOBILIER, représentée par Madame Jacqueline LEBRUN
SCI LE CRISTAL 13, représentée par Monsieur Alain DARBONVILLE
SCI VALORIM PARTICIPATIONS, représentée par Madame Edith BOISSERON

Commissaire aux comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT (titulaire)
63 rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE
Monsieur Jean-Baptiste DESCHRYVER

Monsieur Christian PERRIER (suppléant)

Expert immobilier

EXPERTISES GALTIER
92 bis, rue Edouard Vaillant - 92309 LEVALLOIS-PERRET Cedex



RAPPORT D'UFFI REAM SOCIETE DE GESTION DE LA S.C.P.I. SELECTIPIERRE 2

Mesdames, Messieurs, Chers Associés,

Comme chaque année, nous vous avons convoqués en assemblée générale pour vous rendre compte des activités de votre société en 2010 et soumettre à votre approbation les comptes arrêtés au 31 décembre 2010.

LES SCPI ET LE MARCHÉ

L'année 2010 restera en termes de collecte une année record depuis la création de ces véhicules d'investissement, avec près de 2,5 milliards d'euros, dont un peu plus de 10% par votre Société de gestion. Même si ce succès est aussi dû aux SCPI Scellier (900 millions d'euros), il n'en demeure pas moins, qu'abstraction faite de celles-ci, cette collecte est historique.

Ceci traduit la confiance et le succès grandissant de ce type d'investissement dans un environnement de placements pas toujours très lisible, souvent instable et dans lequel l'épargnant cherche la régularité de ses rendements avec une prise de risque raisonnable.

Nous avons eu souvent l'occasion, dans certains éditoriaux de nos bulletins trimestriels d'information, d'évoquer la volatilité des actions, la faible rémunération des placements monétaires, la déception attachée aux obligations, ... Année après année, les SCPI distribuent un rendement généralement stable, avec des valeurs de parts qui, après avoir plutôt bien résisté à la crise, sont aujourd'hui et pour beaucoup d'entre elles orientées à la hausse.

Ce type de placement figure désormais de plus en plus dans la palette des produits spontanément proposés à l'investisseur et non plus comme une solution secondaire, voici encore quelques années, souvent évoquée du bout des lèvres.

L'apparition forte d'une jeune population d'investisseurs est un gage complémentaire de pérennité du produit SCPI, dont la taille va sans cesse grandissant, favorisant ainsi sa liquidité.

Si, comme pour tout produit d'investissement peuvent aussi dans l'avenir apparaître des moments plus difficiles, nous sommes néanmoins de plus en plus confiants dans la montée en puissance de cette classe d'actifs. Ainsi, la mise en œuvre de la réforme réglementaire « Solvency 2 » visant le renforcement des fonds propres des compagnies d'assurances peut-elle favoriser l'investissement de l'immobilier direct et indirect au détriment du marché des actions considéré comme étant davantage à risques.

2011 devrait à nouveau affirmer cette tendance dans un environnement immobilier plus tendu où les sociétés de gestion devront poursuivre, lorsqu'il y aura lieu, de façon attentive et sélective, la réalisation des augmentations de capital, dont l'emploi de la collecte, c'est-à-dire de l'achat d'immobilier, devra s'effectuer en veillant à maintenir la qualité du portefeuille et le niveau du rendement.

L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

Après avoir connu un repli de 2,5% du Produit intérieur brut en 2009, l'économie française a amorcé en 2010 une phase de légère reprise de 1,6% (Source : INSEE - référence : CB Richard Ellis – Conjoncture immobilière 4^{ème} trimestre 2010). Malgré la faiblesse du marché de l'emploi, la consommation a légèrement progressé, mais la confiance des ménages reste encore faible.

Notons également une amélioration de l'accès au crédit pour les entreprises, facilité par des conditions de financement plus avantageuses.

Avec environ 12 milliards d'euros investis en France en immobilier d'entreprise, 2010 est une année de reprise de l'investissement en immobilier tertiaire, en progression de 42% par rapport à 2009. L'activité au 4^{ème} trimestre 2010 a été particulièrement dynamique, en concentrant à elle seule 4,8 milliards d'euros placés.

Cette amélioration du marché s'explique par celle du contexte économique avec le retour à la croissance, le redémarrage des financements bancaires des professionnels de l'immobilier à des taux attractifs, ainsi que par les faibles performances des marchés financiers (actions et obligations). Cette situation a incité les investisseurs à se tourner vers l'immobilier, actif réel et tangible, qui fait à nouveau figure de placement protecteur sur le long terme.

La recherche d'actifs sécurisés reste le maître-mot. Les actifs « core » ont toujours la préférence des investisseurs, Paris restant le marché privilégié en matière de bureaux.

Au-delà de la sécurité des flux locatifs, les investisseurs recherchent également la qualité des immeubles dans leurs critères d'acquisition en ciblant des immeubles neufs, récents ou restructurés. Ceux-ci ont représenté plus de 50% des volumes engagés.

Dans le même temps, le marché des actifs secondaires ou vieillissants reste toujours bloqué.

Dominé en 2009 par des transactions de taille moyenne, le marché de l'investissement en 2010 a retrouvé de la profondeur, notamment sur le segment des opérations de 100 à 200 millions d'euros.

La pénurie de produits qualitatifs présentant un « cash-flow » sécurisé et la demande abondante des acteurs ont eu pour conséquence une baisse importante des taux de rendement, Paris enregistrant notamment sur les actifs « prime » une compression de taux de l'ordre de 175 points de base depuis le début de l'année 2010.

Le même phénomène est constaté sur le segment « commerces », particulièrement actif au 1^{er} semestre, représentant environ 25% du volume annuel placé, puisqu'il a enregistré une baisse des taux de rendement allant jusqu'à 100 points de base.

Malgré l'assouplissement des conditions de financement, les investisseurs en fonds propres ont encore dominé le marché en 2010, en ayant pour principaux acteurs les compagnies d'assurances, les SCPI, elles-mêmes portées par un excellent niveau de collecte, ainsi que les OPCI RFA (destinés essentiellement aux institutionnels), à la percée confirmée. Les investisseurs privés ont également été présents en réalisant 25% du nombre de transactions (pour 3% des volumes).

Ainsi, les fondamentaux de l'économie se stabilisent tout en étant encore un peu fragiles pour que l'on puisse parler d'une reprise pérenne. Avec une prévision de croissance du Produit intérieur brut de 1,5%, l'année 2011 s'annonce comme une année de transition.

L'arrivée massive de dettes immobilières à échéance dans les deux prochaines années, risque d'apporter au marché un volume complémentaire d'immeubles à céder.

Pour la France, ceci représente environ 13 milliards d'euros de nouveaux capitaux que les banques ne pourront vraisemblablement pas entièrement refinancer en raison de leurs nouvelles règles de gestion prudentielles, ce qui pourrait amener certains de ces acteurs à procéder à des « ventes forcées ».

Par ailleurs, l'augmentation de l'allocation des actifs immobiliers des compagnies d'assurances dans leurs portefeuilles, associée à une collecte soutenue des SCPI et à la présence toujours active des fonds allemands, devrait maintenir le volume des investissements à un niveau au moins identique à celui de 2010.

Le maintien de l'attrait des investisseurs pour des produits « sécurisés » risque d'avoir pour conséquence la poursuite de la baisse des taux de rendement pour les meilleurs immeubles.

La pénurie d'offre neuve jointe à la détente des conditions de financement des opérations dites en « blanc » devrait permettre de poursuivre le développement entrepris des immeubles en l'état futur d'achèvement - VEFA, initié au dernier trimestre 2010.

La politique d'acquisition de votre société de gestion se poursuivra dans le prolongement de celle mise en œuvre en 2010, par la sélection d'immeubles neufs ou récents, présentant des « cash-flows » sécurisés.

2010 aura été l'année de la reprise du marché locatif en immobilier d'entreprise. 2,1 millions de m² ont été placés en Ile-de-France (+ 15% par rapport à 2009) et 1,3 million de m² ont été placés en régions (+ 20% par rapport à 2009).

Après avoir baissé tout au long de l'année 2009, le loyer moyen pour les surfaces neuves, restructurées ou rénovées s'est raffermi en 2010.

Le loyer Prime parisien de 734 € HT HC / M² / an affiche même une progression de + 11% sur l'année 2010.

La tension croissante sur les produits de bonne qualité pourrait encore impacter à la hausse les loyers en 2011. Par contre, les produits de seconde main, non rénovés, pourraient voir leurs loyers baisser, quand ce ne serait pas, en cas d'obsolescence, ne plus trouver preneur.

ETAT DU PATRIMOINE

Taux d'occupation et locaux vacants

Au 31 décembre 2010, le taux d'occupation du patrimoine de votre société s'établissait à 83,90% en valeur locative. En moyenne sur l'année, le taux a été de 79,92 %.

Valeur vénale du patrimoine immobilier

La société Expertises GALTIER a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre société au 31 décembre 2010 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 146 252 700 € hors droits. A patrimoine constant, la valeur d'expertise est en hausse de 0,10% par rapport à l'expertise de 2009.

Les principales augmentations de valeur concernent les immeubles suivants :

- 47, rue Saint Dizier à Nancy (+ 6,53%)
- 2 rue du Roule à Paris 1^{er} (+ 3,38%)
- 59-65 rue de Courcelles à Paris 8^{ème} (+ 2,46%)
- 17, Square Foch à Paris 16^{ème} (+ 2,49%)
- 25 rue de Chateaubriand à Paris 8^{ème} (+ 2,10%)
- 63, rue de Rivoli à Paris 1^{er} (+ 1,78%)

Les principales baisses ont été constatées sur les immeubles ci-après :

- Parc tertiaire à Vandoeuvre les Nancy (- 16%)
- 39/41 rue Babeuf au Kremlin Bicêtre (- 8,82%)
- 2/4 rue Chaintron à Montrouge (- 8,24%)
- rue de Prêcheur à Duppigheim (- 4,55%)
- 8-10 rue de la Rabaterie à Saint Pierre des Corps (- 3,13%)
- 96 rue de la Victoire à Paris 9^{ème} (- 2,76%)

Les valeurs estimées (146 252 700€) sont supérieures aux valeurs comptables (92 880 163 €).

Arbitrages

- Le 15 mars 2010 votre société a cédé les locaux à usage de bureaux et d'activités d'une surface de 3 023 m² situés 4/16 Impasse Prud'hon à Ivry-sur-Seine, pour un montant de 1 235 000 € net vendeur.
- Le 31 mars 2010 votre société a cédé les locaux à usage de bureaux d'une surface de 481 m² et parkings situés à Paris 17^{ème} - 31-33 boulevard Gouvion Saint-Cyr pour un montant de 1 750 000 € net vendeur.

Travaux

Les principaux gros travaux de l'année 2010 ont été réalisés sur les immeubles suivants :

2 rue du Roule à Paris 1 ^{er}	
Travaux de réfection vitrification escalier et remise en peinture des portes palières	55 759 €
Travaux de rénovation des locaux avant relocation	80 845 €
Travaux de réfection partielle de la façade et remise en état de la cheminée	33 308 €
19 Rue Richer à Paris 9 ^{ème}	
Mise aux normes acoustiques de la climatisation	30 426 €
Ravalement de la façade la cour intérieure	15 054 €
Travaux de réfection fenêtres (étanchéité)	9 636 €
96 rue de la Victoire à Paris 9 ^{ème}	
Travaux de rénovation des locaux avant relocation	103 650 €
Réfection d'une partie de la toiture (Quote-part copropriété)	9 603 €
20 rue Drouot à Paris 9 ^{ème}	
Travaux de réfection mur mitoyen	52 513 €
Travaux de rénovation des locaux avant relocation	20 985 €
113/121 avenue du Président Wilson à La Plaine Saint-Denis	
Travaux de rénovation complète des locaux avant relocation	99 759 €
131/135 boulevard Carnot au Vésinet	
Travaux de rénovation complète des locaux avant relocation	73 209 €
63 rue de Rivoli à Paris 1 ^{er}	
Travaux de rénovation complète des locaux avant relocation	35 795 €
91 rue de Turenne à Paris 3 ^{ème}	
Travaux de remise en état porte cochère	24 571 €
Travaux de rénovation complète des locaux avant relocation	34 280 €
16 rue Jean Jacques Rousseau à Issy-les-Moulineaux	
Travaux de réfection de l'escalier de service	25 489 €

Locataires en contentieux

Votre société a doté 304 732,61 € en provisions pour créances douteuses. Ces provisions concernent principalement 29 locataires sur les immeubles suivants :

- 113/121 boulevard Wilson à La Plaine Saint-Denis	50 107 €
- 15 rue du Landy à Saint-Denis	49 947 €
- 4/16 Impasse Prud'hon à Ivry-sur-Seine	42 433 €
- 153 boulevard Anatole France à Saint-Denis	36 604 €
- 31/33 boulevard Gouvion Saint-Cyr à Paris 17 ^{ème}	25 421 €
- 29 rue du Faubourg Poissonnière à Paris 9 ^{ème}	24 133 €
- 2 rue du Roule à Paris 1 ^{er}	23 024 €
- 131/135 boulevard Carnot au Vésinet	18 302 €
- 20 rue Drouot à Paris 9 ^{ème}	6 015 €
- 19 rue Richer à Paris 9 ^{ème}	8 587 €
- Parc tertiaire à Vandoeuvre-lès-Nancy	5 973 €
- 18/24 rue Lecourbe à Paris 15 ^{ème}	5 508 €
- 91 rue de Turenne à Paris 1 ^{er}	2 716 €
- 63 rue de Rivoli à Paris 1 ^{er}	2 569 €
- 21 avenue Jean Moulin à Montreuil	1 992 €

Les créances douteuses relatives aux locataires en procédure collective (redressement ou liquidation judiciaire) représentent 47 354 €.

Toutes actions utiles sont, bien entendu, menées en vue du recouvrement.

COMPTES AU 31 DECEMBRE 2010

Les produits locatifs s'élèvent à 9 797 121,54 €. Ils ont diminué de 5,50% par rapport à l'exercice 2009.

Les produits financiers résultant du placement de la trésorerie en certificats de dépôt et comptes à terme sont en diminution de 37,44% par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat de l'exercice ressort à 6 667 164,73 €, en diminution de 4,53% par rapport à l'exercice 2009 et est analysé en détail dans l'annexe des comptes annuels.

La société de gestion a fixé le dividende de l'exercice à 22,62 € par part.

MARCHE DES PARTS

Fonctionnement : les points principaux

- Les associés donneurs d'ordres s'engagent à acheter ou à vendre. De même, la société de gestion s'engage à leur égard, à garantir la bonne fin des opérations. Ainsi, tout ordre d'achat doit être accompagné du règlement remis à la société de gestion.
- Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataires, mainlevée préalable des parts nanties, certification des signatures ou photocopie de la carte d'identité, etc...).
- Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés de la déclaration relative à l'imposition de l'éventuelle plus-value immobilière.
- Il est procédé à une confrontation mensuelle des ordres, le dernier jour ouvré de chaque mois. A la différence des ordres de vente, les ordres d'achat peuvent indiquer une durée limite de validité (maximum un an).
- Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité. Toutefois, l'attention des associés vendeurs est attirée sur le fait qu'une demande d'exécution totale peut retarder l'exécution d'un ordre. Il est donc conseillé de demander une exécution partielle de l'ordre plutôt que totale.
- Dans le cas du non-établissement d'un prix d'exécution (absence de vendeurs ou d'acheteurs ou inadéquation entre les prix d'achat et de vente), la société de gestion communique sur demande les 5 prix d'achat les plus élevés et les 5 prix de vente les plus faibles avec indication, pour chacun de ces deux prix, des quantités de parts proposées.

Marché secondaire

Douze confrontations ont été réalisées au cours de l'exercice 2010 :

- 29.01.2010	Prix d'exécution : 309,00 €	- Prix acheteur : 335,54 €	Quantité : 104 parts
- 26.02.2010	Prix d'exécution : 310,00 €	- Prix acheteur : 336,62 €	Quantité : 141 parts
- 31.03.2010	Prix d'exécution : 310,35 €	- Prix acheteur : 337,00 €	Quantité : 415 parts
- 30.04.2010	Prix d'exécution : 320,00 €	- Prix acheteur : 347,48 €	Quantité : 408 parts
- 31.05.2010	Prix d'exécution : 309,61 €	- Prix acheteur : 336,20 €	Quantité : 910 parts
- 30.06.2010	Prix d'exécution : 324,18 €	- Prix acheteur : 352,02 €	Quantité : 866 parts
- 30.07.2010	Prix d'exécution : 328,77 €	- Prix acheteur : 357,00 €	Quantité : 476 parts
- 31.08.2010	Prix d'exécution : 335,24 €	- Prix acheteur : 364,03 €	Quantité : 490 parts
- 30.09.2010	Prix d'exécution : 349,95 €	- Prix acheteur : 380,00 €	Quantité : 434 parts
- 29.10.2010	Prix d'exécution : 370,21 €	- Prix acheteur : 402,00 €	Quantité : 196 parts
- 30.11.2010	Prix d'exécution : 368,83 €	- Prix acheteur : 400,51 €	Quantité : 285 parts
- 31.12.2010	Prix d'exécution : 369,00 €	- Prix acheteur : 400,69 €	Quantité : 260 parts

Prix acheteur : prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5% et commission de cession de 3% HT (3,588% TTC).

Au total, ce sont donc 4 985 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Sur la base du dividende versé pour l'année 2010 et du prix d'exécution acheteur au 31 décembre 2010, le rendement de la part s'établit à 5,64%.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2010, 1 494 parts ont été échangées sans l'intervention de la société de gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2010, 224 parts étaient en attente de cession (*soit 0,07% du nombre total des parts*).

Marché des parts - année 2010

Sur l'ensemble du marché, 6 479 parts ont été échangées (*soit 2,08% du nombre total des parts*).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2010, ce sont 6 928 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la société de gestion au titre de successions (146 dossiers) et de donations (4 dossiers).

FISCALITE

Plus-values immobilières

Pour les associés personnes physiques, dans le cas de plus-values lors de vente d'immeubles détenus depuis moins de quinze ans, comme dans celui de cessions de parts de SCPI susceptibles de générer des plus-values, après un abattement de 1.000 € par opération, l'imposition (*taxation de 28,10% depuis le 1^{er} janvier 2009, prélèvements sociaux compris, appliquée sur la plus-value constatée ; ce taux passant à 31,30% au 1^{er} janvier 2011*) est retenue à la base après la prise en compte d'un abattement annuel de 10% à partir de la sixième année ; le produit perçu par les associés étant un produit net.

Prélèvement libératoire sur les produits financiers

Pour l'exercice 2010, le taux du prélèvement libératoire, prélèvements sociaux compris, est de 30,10%. Ce taux passe à 31,30% au 1^{er} janvier 2011.

Régime micro-foncier

Les associés possédant des parts de SCPI peuvent prétendre au régime micro-foncier, dès lors que leurs revenus s'ajoutent à ceux de biens immobiliers détenus en direct, donnés en location nue et ne faisant pas l'objet d'un régime fiscal particulier. Ce régime permet de bénéficier d'un abattement forfaitaire de 30 % à condition que la totalité des recettes annuelles n'excède pas 15.000 € au titre des revenus fonciers.

OBJECTIFS

Perspectives et dividendes

Les hypothèses retenues pour l'exercice 2011, en fonction des informations connues à ce jour, devraient conduire à un résultat comptable en hausse par rapport à celui de 2010 et permettre d'envisager la distribution d'un dividende sur les mêmes bases que celui de l'exercice précédent, à périmètre constant, c'est-à-dire sous réserve, bien entendu, des investissements et/ou des arbitrages qui pourraient être réalisés.

Investissements / Arbitrages / Marché des parts

La société de gestion s'appuie sur une équipe totalement dédiée à une gestion dynamique du patrimoine immobilier des sociétés et une équipe menant une politique active d'animation du marché secondaire des parts.

La société de gestion poursuivra la vente des actifs obsolètes vacants ou loués (*si ces derniers sont considérés comme à risque dans le cas où le locataire quitterait les lieux*), ainsi que ceux qui génèrent un faible rendement sans espoir d'amélioration significative.

O P C I - Organisme de Placement Collectif Immobilier

Possibilités de transformation de la société civile de placement immobilier en organisme de placement collectif immobilier -OPCI- en application de l'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 et de l'article L 214-84-2 du code monétaire et financier.

- I – L'ordonnance ministérielle n° 2005-1278 du 13 octobre 2005, codifiée aux articles L 214-84-1 et suivants et R 214 et suivants du code monétaire et financier, définit le régime juridique de l'OPCI ainsi que les modalités de transformation possibles mais non obligatoires, des sociétés civiles de placement immobilier en organismes de placement collectif immobilier, dont le cadre juridique est proche de celui des organismes de placement collectif en valeurs mobilières -OPCVM-.

Produit distinct de la SCPI, mais dont il peut également être complémentaire dans le patrimoine de l'investisseur, privé ou institutionnel, l'OPCI se caractérise en effet comme un véhicule à prépondérance immobilière, mais non exclusivement immobilier comme l'est la SCPI.

L'OPCI peut prendre la forme :

- soit du « Fonds de placement immobilier –FPI », copropriété non dotée de la personnalité morale et fonctionnant sur le modèle du « Fonds commun de placement-FCP » au capital composé de parts et dont la fiscalité pour les associés personnes physiques, est celle des revenus fonciers, des revenus de capitaux mobiliers et des plus-values immobilières, taxables pour la seule partie distribuée.

Le FPI a pour obligation de distribuer au moins 85% de son résultat net total, comme de ses plus-values sur cessions d'immeubles.

Comme la SCPI, il est doté d'un Conseil de surveillance de porteurs de parts.

- soit de la « Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable-SPPICAV », société anonyme au capital composé d'actions et dont la fiscalité pour les actionnaires personnes physiques, est celle des revenus et plus-values de valeurs mobilières.

La SPPICAV a pour obligation et pour l'essentiel, de distribuer au moins 85% de ses revenus locatifs nets et 50% de ses plus-values nettes sur cessions d'immeubles.

Aux côtés de l'OPCI dit « grand public », le législateur a aussi prévu l'OPCI dit « RFA - à règles de fonctionnement allégé- », à destination des investisseurs institutionnels ou d'investisseurs professionnels : à ce jour, les OPCIs existants sont uniquement de type « SPPICAV » et pour l'essentiel à modalités « RFA », les OPCIs « grand public » n'existant qu'en nombre limité.

La raison en est l'attachement confirmé du public au produit SCPI, fort d'un succès et d'une histoire de quarante années remontant à la loi d'origine du 31 décembre 1970, améliorée au fil du temps, ainsi sans doute, en l'état actuel des textes, que la complexité de ceux-ci au regard des analyses professionnelles qui ont pu en être faites.

Qu'il ait le statut de FPI ou celui de SPPICAV, l'OPCI, qui est placé -comme la SCPI- sous le contrôle de l'AMF et aussi du Commissaire aux comptes, constitue un fonds immobilier de type nouveau, mais également et à la fois inspiré de la société civile de placement immobilier et proche de l'organisme de placement collectif en valeurs mobilières.

Notons aussi certaines caractéristiques propres à l'OPCI :

- portefeuille à prépondérance immobilière, lui-même diversifié par types d'actifs (immeubles pour un minimum de 60%)

- mais aussi titres dans une fourchette de 0 à 30%, dont actions de sociétés immobilières cotées ou parts de SCPI

- et également actifs financiers et monétaires, dans une fourchette de 10 à 40%, pour améliorer la liquidité du fonds

- règles précises d'endettement du fonds (autorisé dans la limite de 40% de la « poche » immobilière) et de détermination de la valeur liquidative des parts, calculée à périodicité régulière (au minimum deux fois par an, au maximum, deux fois par mois, selon les cas) et faisant intervenir deux évaluateurs professionnels indépendants, intervenant de même à rythme régulier (sur la base minimum d'une expertise annuelle et de trois actualisations trimestrielles)

- désignation d'un dépositaire distinct de l'OPCI et de sa société de gestion, personne morale aux compétences requises (liste ministérielle) en charge de la conservation des titres représentatifs des actifs du fonds, ainsi que de la vérification de la régularité des actes et décisions de la société de gestion de portefeuille.

La constitution elle-même d'un OPCI peut relever de plusieurs formes différentes :

- soit ce véhicule est purement et simplement créé « ex nihilo », c'est-à-dire sur décision de ses fondateurs et par apport ou constitution du patrimoine immobilier, financier et monétaire correspondant,
- soit encore, il provient d'une transformation d'une SCPI, décidée par son assemblée générale extraordinaire,
- soit aussi, il provient d'une transformation de sociétés autres qu'une SCPI, également décidée par leur assemblée générale.

Pour autant, au cas particulier et en aucune manière, cette faculté de transformer, le cas échéant, la SCPI en OPCI ne constitue une obligation, la SCPI pouvant en effet, et sans limite, poursuivre son activité en sa forme actuelle ou future.

Seule incombe l'obligation légale précitée, de tenir l'assemblée générale extraordinaire appelée à se prononcer sur cette éventuelle transformation, dans le délai de cinq ans à compter de l'homologation des dispositions du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, soit avant le 18 avril 2012.

En complément au présent rapport de la Société de gestion, aux termes duquel vous sont expliquées les spécificités de la SCPI et de l'OPCI, est annexé le tableau comparatif du régime juridique et fiscal de chacun des deux véhicules.

Il est par ailleurs clairement indiqué qu'au-delà de la date du 18 avril 2012, l'assemblée générale extraordinaire conservera, de droit et par principe, toute latitude ultérieure pour décider d'une éventuelle transformation de la SCPI en OPCI.

- II - Voici donc ainsi exposées les principes de mise en œuvre de la possibilité de transformation d'une SCPI en OPCI.

Qu'en est-il, au cas particulier, de votre SCPI SELECTIPIERRE 2 ?

SELECTIPIERRE 2, société à vocation tertiaire (bureaux) et commerciale marquée depuis son origine (avril 1978), mène une politique dynamique de gestion -incluant également les arbitrages utiles-, confirmée au cours des trois dernières années en particulier.

C'est ainsi qu'au 31 décembre 2010, la SCPI représente, sur la base du dernier prix d'achat de la part établi à la même date, une capitalisation de 124,7 millions d'euros (contre 104,8 millions d'euros au 31 décembre 2009).

Elle a investi au titre du précédent exercice 2009, un montant total, hors frais, de 6.565.000 €, en nature de bureaux situés dans le centre de Paris et dont la valeur d'expertise en fin d'exercice 2010, elle-même en hausse de 1,44% sur le précédent, s'établit à 6.660.000 €.

Les investisseurs ne s'y sont d'ailleurs pas trompés, qui achetaient la part au prix de 336,62 € à la confrontation du 31 décembre 2009 et au prix de 400,69 € à celle du 31 décembre 2010, en hausse de 19,03%, dans un marché demeurant de surcroît totalement liquide, puisqu'en effet seules 467 parts se trouvaient en attente de cession en fin d'exercice 2009, et 224 en fin d'exercice 2010, soit 0,07% du nombre total des 311.448 parts composant le capital social de la SCPI.

Cette sensible progression du prix d'achat de la part, n'a pas empêché le rendement de s'en maintenir à 5,64%, sur la base du dividende de 22,62 € servi en 2010.

Dans ce contexte, et sous réserve de votre suffrage et de la décision souveraine de l'assemblée générale, doit-il être considéré que SELECTIPIERRE 2 a avantage, ou non, à envisager son éventuelle transformation en OPCI ?

Aux raisons ci-dessus exposées, liées à son développement et plaidant, à notre avis, en faveur du maintien en la forme de SCPI ayant fait ses preuves, s'ajoute le fait des charges structurelles, nécessairement plus lourdes, de l'OPCI (de par la présence de deux évaluateurs immobiliers -au lieu d'un seul expert dans le cas de la SCPI- et du dépositaire, ainsi qu'en raison des coûts liés à la production régulière de valeurs liquidatives).

En outre, la présence de liquidités dans l'OPCI, sous la forme d'actifs monétaires et financiers, si elle a bien pour vocation et pour effet d'en renforcer la fluidité, a néanmoins aussi pour contrepartie de servir un rendement sensiblement inférieur (actuellement, de l'ordre des 2/3, soit environ 2%) à celui des actifs immobiliers commerciaux (supérieur, donc, à 6%), ce facteur, ajouté aux précédents, diminuant le rendement du véhicule OPCI comparativement à celui de la SCPI.

Un Conseil de surveillance, particulièrement compétent et attentif, représente les associés qui l'ont nommé, dans le suivi de l'existence et de la gestion de votre SCPI.

Si ce Conseil est donc également prévu par la loi dans le cadre de l'OPCI, il est à noter qu'il ne l'est qu'au titre de l'une de ses deux formes, le FPI -Fonds de placement immobilier-, et non au titre de la SPPICAV -Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable-.

Le Commissaire aux comptes de la SCPI, dont il est rappelé qu'il est désigné par l'assemblée générale pour une durée déterminée, mène, comme il se doit, les diligences et opérations utiles tout au long des exercices sociaux, dont il certifie notamment les comptes. De manière analogue, l'OPCI intègre ces mêmes dispositions.

L'autorité de tutelle, l'AMF, qui est notamment également destinataire de toutes les informations fournies aux associés de la SCPI (bulletins trimestriels d'information, rapports annuels de gestion, statuts, note d'information) est en mesure à tout moment, d'opérer tout contrôle qu'elle juge utile. Il en va de même, à ce titre, pour l'OPCI.

De ceci résulte la gestion tout aussi transparente et sécurisée de la SCPI.

Sous l'angle fiscal, la SCPI a l'avantage de permettre aux associés personnes physiques, de bénéficier du régime des revenus fonciers et de la déduction des charges y afférentes (hors régime d'imposition spécifique attaché à la quote-part -marginale- des produits financiers résultant du placement de la trésorerie), avec la possibilité de déduire des revenus fonciers, les intérêts d'emprunts souscrits pour l'acquisition de celles des parts qui sont achetées à crédit.

Ce régime n'est que partiellement transposable au cadre de l'OPCI -et pour le seul Fonds de placement immobilier - FPI.

Pour la SPPICAV, l'imposition sur les rachats, relève de la fiscalité des plus-values mobilières.

A l'instar des SCPI à capital variable, et dans le cas général, les achats de parts d'OPCI ne sont pas soumis au droit d'enregistrement de 5%. Ce droit est toutefois applicable -à la différence de la SCPI à capital variable pour laquelle ceci n'est pas le cas- dans le cadre de l'OPCI pour les porteurs personnes morales détenant plus de 20% des parts du FPI ou des actions de la SPPICAV, (ce seuil étant lui-même ramené à 10% pour les personnes physiques).

Si la Société de gestion est donc légalement conduite à vous présenter, à l'appui du présent rapport et au titre de l'assemblée générale extraordinaire, les quatre projets de résolutions qui suivent, elle se doit aussi, en vous proposant d'éclairer votre choix, d'attirer expressément votre attention sur les raisons justifiant le maintien de SELECTIPIERRE 2 en sa forme actuelle de SCPI :

*13^{ème} résolution **AGREEE** par la Société de gestion et par le Conseil de surveillance :
maintien de SELECTIPIERRE 2 en la forme de SCPI*

Pour les raisons ci-dessus exposées, la Société de gestion et votre Conseil de surveillance vous recommandent de MAINTENIR SELECTIPIERRE 2 en SCPI et de voter pour sa non-transformation en OPCI.

*14^{ème} et 15^{ème} résolutions **NON AGREEES** par la Société de gestion ni par le Conseil de surveillance : hypothèse de transformation de SELECTIPIERRE 2 en FPI ou en SPPICAV*

Ces deux projets de résolutions concernent la forme de l'OPCI, pour le cas où l'assemblée générale extraordinaire viendrait à décider de la transformation de la SCPI en OPCI.

*16^{ème} résolution **AGREEE** par la Société de gestion et par le Conseil de surveillance :
pouvoirs pour formalités*

Cette résolution vise les pouvoirs conférés pour l'exécution pratique des diverses formalités telles que publications légales et autres, résultant des décisions prises par l'assemblée générale.

En conclusion de ce rapport, en vous remerciant de la confiance que vous ne cessez de nous témoigner et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des Associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, Chers Associés, d'approuver celles des résolutions présentées et agréées par la société de gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

Rédigé le 15 février 2011

Tableau comparatif du régime juridique SCPI/OPCI et de leurs associés

Réglementation de référence (Code monétaire et financier) :

Chapitre IV : Placements collectifs (partie législative et réglementaire)

SCPI : - Section 3 : Les sociétés civiles de placement immobilier - Articles L 214-50, R 214-116 et suivants

OPCI : - Section 5 : Les organismes de placement collectif immobilier - Articles L 214-89 et s. et R 214-160

	SCPI	OPCI	
		FPI	SPPICAV
Forme juridique	<input type="checkbox"/> Société civile	<input type="checkbox"/> Copropriété ne possédant pas la personnalité morale	<input type="checkbox"/> Société anonyme à capital variable possédant la personnalité morale
Capital du fonds	<input type="checkbox"/> Capital social minimum de 760 000 euros <input type="checkbox"/> Fixe ou variable	<input type="checkbox"/> Pas de montant minimum requis <input type="checkbox"/> Variable	<input type="checkbox"/> Montant minimum de droit commun : 1 M€ <input type="checkbox"/> Variable
Agrément AMF du fonds	OUI AMF Responsable de l'agrément de la SCPI	OUI AMF Responsable de l'agrément de l'OPCI	
Régime de l'offre au public de titres (ex appel public à l'épargne)	OUI	NON (règles de commercialisation des OPCVM)	
Société de gestion	<input type="checkbox"/> Société de gestion de SCPI agréée par l'AMF <input type="checkbox"/> Les autres SCPI peuvent continuer à être gérées par la société de gestion au côté de SCPI transformées et/ ou d'OPCI créés (coexistence)	<input type="checkbox"/> Société de gestion de portefeuille (SGP) agréée par l'AMF	
Objet social	<input type="checkbox"/> Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif à titre exclusif <input type="checkbox"/> Respect des ratios (travaux d'agrandissement ou de reconstruction/ opérations de cession d'éléments du patrimoine immobilier) <input type="checkbox"/> Exclusion des opérations de marchands de biens (l'objectif n'est pas la revente de l'immeuble)	<input type="checkbox"/> Investir dans des immeubles donnés en location construits exclusivement en vue de leur location <input type="checkbox"/> Détention de droits réels immobiliers <input type="checkbox"/> Détention de droits afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location <input type="checkbox"/> Détention directe ou indirecte des immeubles, y compris en état futur d'achèvement (parts ou actions de sociétés immobilières SCPI, foncières...) <input type="checkbox"/> Possibilité de conclure des contrats de promotion immobilière <input type="checkbox"/> Réalisation de travaux de toute nature sans limite dans les immeubles (construction, rénovation, réhabilitation en vue de leur location) <input type="checkbox"/> Gestion accessoire d'instruments financiers <input type="checkbox"/> Exclusion des opérations de marchands de biens (l'objectif n'est pas l'achat pour la revente de l'immeuble mais pas de durée minimale de détention des actifs)	
Gestion des investissements	<input type="checkbox"/> Immeubles investis en direct par la SCPI	<input type="checkbox"/> Immeubles investis de manière directe ou indirecte (possibilité de parts de sociétés à prépondérance immobilière)	
Passif/ Endettement (valorisation patrimoine immobilier)	<input type="checkbox"/> Emprunt immobilier possible dans la limite d'un montant maximum librement autorisé par l'assemblée des associés (AGO) <input type="checkbox"/> Le montant de l'emprunt doit être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI (recettes pour les emprunts et les dettes/capacités d'engagement pour les VEFA)	<input type="checkbox"/> Deux ratios : ▪ Emprunt immobilier dans la limite de 40 % de la valeur des actifs immobiliers ▪ Emprunt d'espèces dans la limite de 10 % des actifs autres qu'immobiliers <input type="checkbox"/> Possibilité pour l'OPCI de conclure des avances en compte courant sous certaines conditions	

Tableau comparatif du régime juridique SCPI/OPCI et de leurs associés

Réglementation de référence (Code monétaire et financier) :

Chapitre IV : Placements collectifs (partie législative et réglementaire)

SCPI : - Section 3 : Les sociétés civiles de placement immobilier - Articles L 214-50, R 214-116 et suivants

OPCI : - Section 5 : Les organismes de placement collectif immobilier - Articles L 214-89 et s. et R 214-160

	SCPI	OPCI	
		FPI	SPPICAV
Endettement (souscription-acquisition titres)	Emprunt immobilier possible	Parts de FPI : emprunt immobilier (a priori) Actions de SPPICAV : financement classique (a priori)	
Gouvernance/ Organes de contrôle de la Société de gestion	<input type="checkbox"/> Conseil de surveillance - représentation des associés. - suivi et contrôle de la gestion mise en œuvre par la société de gestion <input type="checkbox"/> Commissaires aux comptes nommés pour 6 ans (AGO)	<input type="checkbox"/> Conseil de surveillance - représentation des associés - suivi et contrôle de la gestion mise en œuvre par la société de gestion de portefeuille <input type="checkbox"/> Commissaires aux comptes nommés pour 4 ans	<input type="checkbox"/> Conseil d'administration <i>ou</i> <i>Directoire et Conseil de surveillance</i> + Assemblée des actionnaires) <input type="checkbox"/> Commissaires aux comptes <input type="checkbox"/> La société de gestion de portefeuille (SGP) peut être Directeur Général de la SPPICAV
Dépositaire	Non	<input type="checkbox"/> Obligatoire <input type="checkbox"/> Entité distincte de la SGP <input type="checkbox"/> Mission de conservation des actifs autres qu'immobiliers, et de contrôle de la régularité des actes de gestion et contrôle de l'inventaire des actifs	
Evaluateurs immobiliers	<input type="checkbox"/> 1 expert immobilier nommé par l'AG pour 4 ans, accepté par l'AMF, indépendant <input type="checkbox"/> Expertise tous les 5 ans, actualisée tous les ans	<input type="checkbox"/> 2 évaluateurs immobiliers indépendants désignés pour 4 ans par la SPPICAV ou la Société de gestion du FPI <input type="checkbox"/> Actifs immobiliers détenus en direct ou en indirect : une expertise et trois actualisations par an effectuées par deux évaluateurs immobiliers (au moins 4 fois par an à 3 mois d'intervalle) <input type="checkbox"/> Les autres actifs sont valorisés à la valeur de marché comme pour les OPCVM par la SGP	

Tableau comparatif du régime juridique SCPI/OPCI et de leurs associés

Réglementation de référence (Code monétaire et financier) :

Chapitre IV : Placements collectifs (partie législative et réglementaire)

SCPI : - Section 3 : Les sociétés civiles de placement immobilier - Articles L 214-50, R 214-116 et suivants

OPCI : - Section 5 : Les organismes de placement collectif immobilier - Articles L 214-89 et s. et R 214-160

	SCPI	OPCI	
		FPI	SPPICAV
Actifs éligibles	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Immeubles acquis en vue de la location <input type="checkbox"/> Liquidités : caractère très accessoire, unique finalité de gérer la trésorerie de la SCPI (l'actif de la société doit être constitué à 95% d'actifs immobiliers) 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Actifs immobiliers de 60% à 90% de l'actif pouvant être répartis en : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Immobilier physique ▪ Parts de sociétés de personnes immobilières non cotées ▪ Parts de sociétés de capitaux immobilières non cotées du type SARL, SCI ou SCPI <input type="checkbox"/> Actifs non immobiliers: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Liquidités : 10% à 40% de l'actif ▪ 0 à 30% de l'actif : « poche libre » <input type="checkbox"/> Montant minimum de l'actif net de l'OPCI <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorsque l'actif demeure, pendant vingt-quatre mois consécutifs inférieur à 25 M€ il est procédé à la liquidation de l'OPCI ou fusion, scission, transformation ▪ L'OPCI issu de la transformation déroge à l'obligation de détention d'au moins 5 immeubles représentant au moins 20 % des actifs immobiliers à l'issue de la période de 3 ans (L214-99 CMF). 	
Obligation de distribution	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Aucune obligation de distribution minimum 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 85% des revenus locatifs nets <input type="checkbox"/> 85% des plus-values nettes de cessions d'actifs immobiliers <input type="checkbox"/> 85% des autres revenus et plus-values 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 85% des revenus locatifs nets <input type="checkbox"/> 50% des plus-values nettes de cessions d'actifs immobiliers <input type="checkbox"/> 100% des dividendes de filiales
Nature des titres	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Parts nominatives <input type="checkbox"/> Nominal minimum : 150 euros 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> FPI Valeurs mobilières au porteur (parts) 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> SPPICAV Valeurs mobilières au porteur (actions)
Responsabilité financière des porteurs	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Responsabilité égale à deux fois la valeur du capital social sauf mention statutaire limitant la responsabilité au montant de la part dans le capital social 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Responsabilité limitée au montant de la part dans le capital social 	
Information des porteurs de parts	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 4 bulletins d'information trimestriels (principaux événements de la vie sociale) <input type="checkbox"/> 1 rapport annuel 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 2 bulletins semestriels <input type="checkbox"/> 1 rapport annuel 	

Tableau comparatif du régime juridique SCPI/OPCI et de leurs associés

Réglementation de référence (Code monétaire et financier) :

Chapitre IV : Placements collectifs (partie législative et réglementaire)

SCPI : - Section 3 : Les sociétés civiles de placement immobilier - Articles L 214-50, R 214-116 et suivants

OPCI : - Section 5 : Les organismes de placement collectif immobilier - Articles L 214-89 et s. et R 214-160

	SCPI	OPCI	
		FPI	SPPICAV
Valeur des immeubles	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, actualisée annuellement <ul style="list-style-type: none"> ▪ Valeur comptable ▪ Valeur de réalisation ▪ Valeur de reconstitution 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Une expertise et trois actualisations par an effectuées par deux évaluateurs <ul style="list-style-type: none"> ▪ Valeur liquidative 	
Valeur des titres	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Capital fixe Prix d'exécution résultant de la confrontation de l'offre et de la demande sur le marché secondaire <input type="checkbox"/> Capital variable Prix de souscription déterminé sur la base de la valeur de reconstitution <i>(en cas de fonds de remboursement : le prix est fixé par la société de gestion dans une limite +/- 10% par rapport à la valeur de réalisation de la part)</i> 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> La valeur des titres au rachat est directement issue de la valeur liquidative calculée selon la fréquence définie dans le prospectus ou le règlement du fonds <input type="checkbox"/> La valeur liquidative est calculée au maximum deux fois par mois et au minimum deux fois par an. <input type="checkbox"/> L'OPCI arrête obligatoirement une valeur liquidative les 30 juin et 31 décembre <input type="checkbox"/> Périodicité de la valeur liquidative adaptée à la politique de gestion, aux actifs et aux demandes de souscription/ rachat 	
Traitement du marché des parts	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Capital fixe : confrontation de l'offre et de la demande sur le marché secondaire <input type="checkbox"/> Capital variable : principe du retrait (souscription/ annulation des parts) 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Capital variable : principe du retrait (souscription/ annulation des parts ou actions) <input type="checkbox"/> Possibilité de suspension provisoire des rachats lorsqu'un « gros porteur » détenant plus de 20% des titres demande le rachat de ses titres au-delà d'un seuil (2%) (art.424-14 RGAMF) 	
Liquidité	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> La SCPI ne garantit pas le rachat des parts 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> L'OPCI ne garantit pas le rachat des parts <input type="checkbox"/> Emission et rachat à tout moment par le fonds (liquidité intrinsèque) sur la base de la valeur liquidative : c'est la raison pour laquelle l'OPCI (grand public) doit disposer en permanence de 10 % de liquidités, même si le fonds peut prévoir un délai de régularisation des rachats allant jusqu'à 6 mois 	

Tableau comparatif du régime fiscal SCPI/OPCI et de leurs associés
Réglementation de référence (Code Général des Impôts)

	SCPI	OPCI	
		FPI	SPPICAV
Cadre fiscal général	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Translucidité fiscale <input type="checkbox"/> La SCPI n'entre pas dans le champ de l'impôt sur les sociétés <input type="checkbox"/> Imposition annuelle au terme de l'exercice social à l'impôt sur le revenu (IR) ou au régime des BIC à la date de réalisation des profits (revenus fonciers et mobiliers) pour la fraction des bénéfices sociaux correspondant aux droits des associés <input type="checkbox"/> Imposition à la source des plus-values immobilières sur chaque cession de parts ou d'immeubles 	L'imposition des revenus et plus-values s'effectue à la date de distribution des profits réalisés (revenus et plus-values)	
		<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Translucidité fiscale <input type="checkbox"/> Copropriété sans personnalité morale qui n'entre pas dans le champ de l'impôt sur les sociétés 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Société anonyme à capital variable possédant la personnalité morale. La SPPICAV est exonérée d'impôt sur les sociétés en contrepartie de son obligation de distribution <p><i>(85% des revenus locatifs perçus, 50% des plus-values réalisées sur 2 exercices, 100% des dividendes distribués)</i></p>

Tableau comparatif du régime fiscal SCPI/OPCI et de leurs associés
Réglementation de référence (Code Général des Impôts)

		SCPI	OPCI	
			FPI	SPPICAV
Personnes physiques	Imposition des revenus	<input type="checkbox"/> Loyers : revenus fonciers <input type="checkbox"/> Liquidités: déclaration personnelle à l'impôt sur le revenu ou prélèvement forfaitaire libératoire (PFL) 31,3%	<input type="checkbox"/> Imposables au régime progressif de l'impôt sur le revenu selon la nature des revenus distribués : ▪Loyers = régime revenus fonciers ▪Liquidités = revenus de capitaux mobiliers	<input type="checkbox"/> Imposition des dividendes (loyers et liquidités) : ▪ soit au prélèvement forfaitaire libératoire 19% + 12,3% = 31,3% (PFL) ▪soit au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers après application de l'abattement de 40% et de l'abattement annuel de 1 525 € (célibataires) ou 3 050 € (couples) (+ prélèvements sociaux de 12,3%)
	Cessions de patrimoine	<input type="checkbox"/> Les plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles de SCPI sont imposées à l'IR (mécanisme de prélèvement à la source) selon le régime des plus-values immobilières (au taux de 19% + 12,3% = 31,3% au 1/01/2011), application d'un abattement pour durée de détention de 10% par an à partir de la cinquième année de détention <input type="checkbox"/> Prélèvement à la source de la plus-value par le notaire de la société de gestion	<input type="checkbox"/> imposition à l'IR selon le régime des plus-values immobilières l'année de leur distribution (au taux de 19% + 12,3% = 31,3% au 1/01/2011) <input type="checkbox"/> application d'un abattement pour durée de détention de 10% par an à partir de la cinquième année de détention <input type="checkbox"/> Prélèvement à la source de la plus-value par le dépositaire	<input type="checkbox"/> imposition dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers après application de l'abattement de 40% prévu pour les distributions de sociétés passibles de l'IS <input type="checkbox"/> Les dividendes peuvent être placés, sur option, sous le régime du prélèvement libératoire de 19%. Les prélèvements sociaux (12,3%) sont dus dans les 2 cas (imposition personnelle et PFL). <input type="checkbox"/> Suppression du seuil d'exonération de 25 830 € depuis le 1/01/11
	Cessions de titres	<input type="checkbox"/> Considérées comme des cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière. <input type="checkbox"/> Les plus-values réalisées sur les cessions sont imposées à l'IR selon le régime des plus-values immobilières (au taux de 19% +12,3% de prélèvements sociaux) <input type="checkbox"/> Droit d'enregistrement 5% (SCPI capital fixe) <input type="checkbox"/> Absence de droit d'enregistrement (SCPI capital variable)	<input type="checkbox"/> Imposition à l'IR selon le régime des plus-values immobilières (au taux de 19%+12,3% = 31,3% au 1/01/2011)	<input type="checkbox"/> Imposition forfaitaire (19%+12,3% de prélèvements sociaux = 31,3%) (Le seuil annuel d'exonération de 25 830 € est supprimé depuis le 1/01/11)
		Droit d'enregistrement Principe : exonération Exception : imposition au droit d'enregistrement de 5% du porteur personne physique qui détient déjà ou détiendra à la suite de son rachat plus de 10% des parts ou actions de l'OPCI directement ou par l'intermédiaire de sa famille ou d'une ou de plusieurs sociétés dans lesquelles il est majoritaire		

Tableau comparatif du régime fiscal SCPI/OPCI et de leurs associés
Réglementation de référence (Code Général des Impôts)

		SCPI	OPCI	
			FPI	SPPICAV
Personnes morales	Revenus et plus-values	<input type="checkbox"/> <u>Entreprises imposées à l'IR</u> dans la catégorie BIC / IR, BNC ou BA. selon un régime réel d'imposition. <input type="checkbox"/> <u>Entreprises relevant de l'IS</u> Les distributions, qu'elles soient représentatives de revenus ou de plus-values, sont comprises dans le résultat imposable soumis à l'IS au taux de 33,33%	<u>Entreprises relevant de l'IR</u> Les distributions, qu'elles correspondent aux revenus perçus ou aux plus-values réalisées par le FPI, sont comprises dans le résultat imposable de l'entreprise et imposées au barème de l'impôt sur le revenu dans la catégorie BIC / IR, BNC ou BA. <u>Entreprises relevant de l'IS</u> Les distributions, qu'elles soient représentatives de revenus ou de plus-values, sont comprises dans le résultat imposable soumis à l'IS au taux de 33,33%	<u>Entreprises relevant de l'IR</u> Les distributions sont comprises dans le résultat imposable de l'entreprise et imposées au barème de l'IR dans la catégorie BIC / IR, BNC ou BA. <u>Entreprises relevant de l'IS</u> Les distributions sont comprises dans le résultat imposable soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de 33,33%
	Cessions de titres	<input type="checkbox"/> <u>Entreprises imposées à l'IR dans la catégorie BIC / IR, BNC ou BA.</u> , selon un régime réel d'imposition : - Les profits ou les pertes réalisées lors de la cession de parts de SCPI sont imposés selon le régime des plus-values à long terme au taux de 16% si les parts de la SCPI ont été détenues plus de 2 ans. - Un abattement pour durée de détention s'applique sur les plus-values immobilières professionnelles à long terme réalisées par les entreprises relevant de l'IR (<i>depuis le 1.01.2006</i>) <input type="checkbox"/> <u>Autres entreprises soumises à l'impôt sur le revenu :</u> imposition dans les conditions prévues pour les particuliers. <input type="checkbox"/> <u>Entreprises imposables à l'IS</u> imposition au taux normal de 33,33% (les cessions de titres à prépondérance immobilières de sociétés non cotées sont exclues du régime du long terme).	<input type="checkbox"/> <u>Entreprises relevant de l'IR</u> Les profits réalisés lors de la cession ou du rachat des parts du fonds sont imposés selon le régime des plus-values à long terme au taux de 16% si les parts du FPI sont détenues depuis plus de 2 ans. <input type="checkbox"/> <u>Entreprises relevant de l'IS</u> Les profits réalisés lors de la cession ou du rachat est soumis à l'IS au taux de droit commun, les titres des OPCI étant expressément exclus du champ du régime des plus-values à long terme.	<input type="checkbox"/> <u>Entreprises relevant de l'IR</u> Les profits réalisés lors de la cession ou du rachat des parts du fonds sont imposés selon le régime des plus-values à long terme au taux de 16% si les parts du FPI sont détenues depuis plus de 2 ans. <input type="checkbox"/> <u>Entreprises relevant de l'IS</u> Le profit constaté lors de la cession ou du rachat est soumis à l'IS au taux de droit commun, les titres des OPCI étant expressément exclus du champ du régime des plus-values à long terme.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Les membres du conseil de surveillance ont été tenus informés par la société de gestion UFFI REAM, de la vie de votre S.C.P.I. SELECTIPIERRE 2 lors des réunions régulières qui se sont tenues depuis la dernière assemblée générale des associés.

Les chiffres significatifs de votre S.C.P.I. sont les suivants :

- Les produits locatifs de l'exercice 2010 ont atteint 9 797 121 € contre 10 367 810 € en 2009.
- Le bénéfice de l'exercice 2010 est de 6 667 164 € contre 6 983 310 € en 2009.
- Le taux d'occupation (*loyers quittancés sur loyers optimaux*) est passé de 79,55% au 1er trimestre à 83,90% au dernier trimestre.
- Marché secondaire : 4 985 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : 1 494 parts ont été échangées, sans l'intervention de la société de gestion.
- Le dividende de l'année 2010 a été de 22,62 € par part, identique à celui de 2009.

Les parts de SELECTIPIERRE 2 n'ont pas enregistré de modifications importantes dans leur répartition au capital de la SCPI.

Le rapport joint de la société de gestion rappelle les principaux éléments de la gestion. Ce rapport et les comptes qui nous ont été présentés, n'appellent pas de remarques de notre part.

En application de l'article L 214-76 du Code Monétaire et Financier, les membres du conseil de surveillance approuvent la commission de gestion de 8 % hors taxes des recettes et des produits financiers encaissés hors taxes versée par votre société à UFFI REAM. Au titre de l'exercice 2010, cette commission s'élève à 845 632,54 € hors taxes.

En ce qui concerne le projet de transformation éventuelle de votre SCPI en OPC I - Organisme de Placement Collectif Immobilier- et dont la présentation à l'assemblée générale extraordinaire incombe, de par la loi avant le 18 avril 2012, à la société de gestion, nous vous invitons à vous reporter aux informations circonstanciées présentées par Uffi Ream dans ce rapport de gestion.

Pour les mêmes raisons que celles indiquées par la société de gestion, le conseil de surveillance ne se déclare pas favorable à la transformation de la SCPI en OPC I et vous invite, en conséquence, à voter « contre » les deux résolutions correspondantes, qui ne sont donc agréées ni par le conseil de surveillance, ni par la société de gestion.

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports des commissaires aux comptes qui ont été présentés au conseil de surveillance et acceptés par lui, ainsi que les résolutions qui vous sont proposées par la société de gestion.

En outre, le conseil de surveillance a été très attentif et très inquiet des modifications substantielles survenues dans la gouvernance de la société de gestion. Il s'inquiète également des modifications éventuelles, passées ou à venir, de l'utilisation des liquidités de la SCPI. Le conseil souhaite recevoir des réponses précises et écrites dont certaines devront être validées par le commissaire aux comptes. Par ailleurs, il est demandé que lui soit communiqué le rapport exhaustif du contrôle mené par l'AMF sur la société de gestion.

Nous demandons à tous les associés qui ne pourront pas assister à l'assemblée générale, de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration à l'associé de leur choix.

Le Président
AVIVA-VIE
Madame Joëlle CHAUVIN

Tableaux complétant le rapport de la société de gestion

suivant instruction de l'AMF de mai 2002 prise en application du règlement n° 94-05

TABLEAU I - COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VENALE DES IMMEUBLES (à la clôture de l'exercice)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Locaux d'habitation	Divers
PARIS	44,09%	10,15%	3,50%	7,65%	1,84%
REGION PARISIENNE	16,26%	2,75%	6,00%	0,00%	0,48%
PROVINCE	2,47%	2,79%	1,79%	0,00%	0,23%
TOTAUX	62,82%	15,69%	11,29%	7,65%	2,55%

TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 26 avril 1978

Nominal de la part : 200 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre (1)
2006	62 289 600 €	Néant	311 448	6 314	Néant	310,00 €
2007	62 289 600 €	Néant	311 448	6 113	Néant	363,77 €
2008	62 289 600 €	Néant	311 448	6 049	Néant	289,93 €
2009	62 289 600 €	Néant	311 448	6 025	Néant	336,62 €
2010	62 289 600 €	Néant	311 448	5 986	Néant	400,69 €

(1) Prix d'exécution payé par l'acheteur

TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSON OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2006	8 335	2,68%	434	N. S.	63 232,78 €
2007	7 253	2,33%	188	N. S.	59 361,23 €
2008	7 331	2,35%	1 757	N. S.	28 339,67 €
2009	7 876	2,53%	467	N. S.	48 143,50 €
2010	6 479	2,08%	224	N. S.	49 314,95 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2006	2007	2008	2009	2010
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	259,25 €	285,45 €	335,00 €	267,00 €	310,00 €
Dividende versé au titre de l'année	20,04 €	22,50 €	22,50 €	22,62 €	22,62 €
Rentabilité de la part (1)	7,51%	7,57%	7,45%	8,10%	6,77%
Report à nouveau cumulé par part (2)	9,53€	13,02 €	14,50 €	14,28 €	14,08 €

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

(2) Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent.

**TABLEAU V - EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS
AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (HT)**

	2006	% du Total des Revenus	2007	% du Total des Revenus	2008	% du Total des Revenus	2009	% du Total des Revenus	2010	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	32,52	94,36%	33,42	95,88%	32,25	95,62%	33,29	97,84%	31,46	98,81%
. Produits financiers (2)	0,94	2,72%	1,39	3,99%	1,37	4,05%	0,51	1,50%	0,33	1,02%
. Produits divers	1,01	2,92%	0,04	0,13%	0,11	0,34%	0,22	0,66%	0,05	0,16%
* TOTAL	34,47	100,00%	34,85	100,00%	33,73	100,00%	34,02	100,00%	31,83	100,00%
CHARGES (1)										
. Commission de gestion	2,65	7,69%	2,68	7,70%	2,77	8,22%	2,58	7,58%	2,72	8,53%
. Autres frais de gestion	0,53	1,54%	0,69	1,97%	0,35	1,05%	0,72	2,13%	0,23	0,73%
. Entretien du patrimoine	6,39	18,54%	7,28	20,90%	4,30	12,75%	3,59	10,56%	3,10	9,74%
. Charges locatives non récupérables	3,43	9,97%	4,27	12,26%	4,97	14,72%	4,61	13,56%	3,25	10,21%
Sous-total charges externes	13,00	37,73%	14,93	42,82%	12,39	36,74%	11,51	33,83%	9,30	29,20%
Amortissements nets (3)										
. patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,01%	0,00	0,01%	0,00	-0,01%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes (3)										
. pour travaux	-2,32	-6,74%	-3,93	-11,27%	-0,60	-1,78%	-0,42	-1,24%	0,40	1,17%
. autres	0,24	0,71%	-0,13	-0,36%	-0,34	-1,02%	0,51	1,51%	0,52	1,53%
Sous-total charges internes	-2,08	-6,03%	-4,05	-11,64%	-0,94	-2,79%	0,09	0,27%	0,91	2,69%
* TOTAL	10,93	31,70%	10,87	31,19%	11,45	33,95%	11,60	34,10%	10,21	31,89%
* RESULTAT COURANT	23,54	68,30%	23,98	68,81%	22,28	66,05%	22,42	65,90%	21,62	68,11%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	3,50	10,14%	1,48	4,25%	-0,22	-0,65%	-0,20	-0,58%	-1,21	-3,81%
Revenus distribués (2)	20,04	58,16%	22,50	64,56%	22,50	66,70%	22,62	66,48%	22,83	71,92%

(1) hors amortissements prélevés sur la prime d'émission

(2) avant prélèvement libératoire

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2009 (*)	DURANT L'ANNEE 2010	TOTAL AU 31/12/2010
Fonds collectés	99 469 464		99 469 464
+ Réserves sur produits de cession d' immeubles réinvesties	5 235 428		5 235 428
- Amortissements des frais d'acquisition, de la TVA non récupérable et des immobilisations locatives non prélevées sur la prime d'émission	1 446 511	- 1 224	1 445 288
- Achats / cessions d'immeubles et travaux immobilisés	97 959 665	- 3 353 878	94 605 786
- Moins values réalisées sur cessions d'actif	4 148 769	368 998	4 517 768
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime d'émission	1 080 125		1 080 125
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	284 185		284 185
Sommes restant à investir	2 678 659	2 983 656	5 662 316

(*) Depuis l'origine de la société.

TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2010	Exercice 2009	Exercice 2010	Exercice 2009
I - Compte de résultat				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	9 797 121,54 €	10 367 810,66 €	31,46 €	33,29 €
- Excédent brut d'exploitation	6 877 922,95 €	6 919 014,23 €	22,08 €	22,22 €
- Résultat de l'exercice	6 667 164,73 €	6 983 310,74 €	21,41 €	22,42 €
II - Valeurs bilantielles				
- Capital social	62 289 600,00 €	62 289 600,00 €	200,00 €	200,00 €
- Total des capitaux propres	102 555 689,55 €	103 302 476,96 €	329,29 €	331,68 €
- Immobilisations locatives	92 880 162,59 €	96 235 264,62 €	298,22 €	308,99 €
- Total de l'état du patrimoine	102 555 689,55 €	103 302 476,96 €	329,29 €	331,68 €
III - Autres informations				
- Résultat distribuable	11 054 739,44 €	11 432 528,47 €	35,49 €	36,71 €
- Dividende	7 044 953,76 €	7 044 953,76 €	22,62 €	22,62 €
IV - Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	146 252 700,00 €	149 080 300,00 €	469,59 €	478,67 €
- Valeur comptable	102 555 689,55 €	103 302 476,96 €	329,29 €	331,68 €
- Valeur de réalisation	156 770 523,35 €	156 866 221,64 €	503,36 €	503,67 €
- Valeur de reconstitution	174 095 665,73 €	174 421 005,67 €	558,99 €	560,03 €

PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2010

COMPOSITION

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU D'APPORT	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROITS	FRAIS D'ACQUISITION	T.V.A. NON RÉCUPÉRABLE	TOTAL	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2010
153 bld A. France - Tour Pleyel SAINT-DENIS	19.05.78	830 240,47	12 669,83		842 910,30	600 000
15 rue du Landy - SAINT DENIS	22.01.80 et 01.01.97	6 037 302,58	193 880,83		6 231 183,41	6 500 000
18/24 rue Lecourbe - PARIS 15ème	14.11.79	1 619 395,10	36 675,73	9 357,38	1 665 428,21	3 930 000
12 rue de Castiglione - PARIS 1er	21.12.78	3 532 594,35	293 973,38	15 712,37	3 842 280,10	12 100 000
25 rue de Chateaubriand - PARIS 8ème	15.02.79	6 709 493,28	222 018,60		6 931 511,88	4 380 000
19,rue Richer - PARIS 9ème	05.04.79	3 863 195,19	380 446,32	19 900,28	4 263 541,79	16 300 000
2 boulevard de Strasbourg NOGENT S/MARNE	08.06.79	1 154 994,30	93 988,94		1 248 983,24	1 720 000
131 bld Carnot - LE VESINET	28.09.79	2 848 628,31	37 981,48		2 886 609,79	3 260 000
16 rue Nicolaï - LYON	25.10.79 et 01.01.97	585 815,78	7 765,64	3 999,38	597 580,80	620 000
2 rue du Roule - PARIS 1er	01.01.97	4 268 572,48			4 268 572,48	9 180 000
63 rue de Rivoli - PARIS 1er	01.01.97	2 286 735,26		- 46,86	2 286 688,40	5 150 000
68 rue de Rivoli - PARIS 1er	01.01.97	1 143 367,63			1 143 367,63	3 150 000
91 rue de Turenne - PARIS 3ème	01.01.97	1 981 837,22			1 981 837,22	2 770 000
21 avenue Jean-Moulin - MONTREUIL	01.01.97	167 693,92			167 693,92	85 000
Parc Tertiaire - NANCY BRABOIS	01.01.97	1 067 143,12			1 067 143,12	840 000
113/121 av. du Président Wilson LA PLAINE ST DENIS	01.01.97	4 592 407,56			4 592 407,56	5 480 000
29, rue du Faubourg Poissonnière PARIS 9ème	01.01.97	3 048 980,34			3 048 980,34	7 500 000
35 rue Philippe Auguste PARIS 11ème	01.01.97	6 097 960,69			6 097 960,69	9 360 000
67 av. de la Résistance - LE RAINCY	01.01.97	564 061,36			564 061,36	960 000
96 rue de la Victoire - PARIS 9ème	01.01.97	609 796,07			609 796,07	1 270 000
Place Vendôme - PARIS 1er (Amodiation parking)	01.01.97	21 365,43			21 365,43	27 700
DUPPIGHEIM (Bas-Rhin)	01.01.97	1 676 939,19			1 676 939,19	1 050 000
39/41 rue Babeuf LE KREMLIN BICETRE	01.01.97	2 395 737,70			2 395 737,70	3 100 000
8-10 rue de la Rabaterie SAINT PIERRE DES CORPS	01.01.97	320 142,94		- 126,75	320 016,19	310 000
86 à 90 rue Victor Hugo - BAGLOLET	01.01.97	113 767,92			113 767,92	60 000
rue des Alouettes - THIAIS	01.01.97	1 219 592,14			1 219 592,14	2 420 000
4 rue de Fontenelle - ROUEN	01.01.97	1 858 259,24			1 858 259,24	1 950 000
18,20 rue Drouot - PARIS 9ème	01.01.97	5 831 174,91		- 40 817,77	5 790 357,14	7 855 701
11 Place St Augustin - PARIS 8ème	01.01.97	2 652 612,90			2 652 612,90	2 560 000
LE ROUSSET (Bouches du Rhône)	01.01.97	1 372 041,16			1 372 041,16	1 800 000
17 square Foch - PARIS 16ème	01.01.97	3 811 225,43			3 811 225,43	5 360 000
47, rue St-Dizier - NANCY	01.01.97	2 286 735,26			2 286 735,26	4 080 000
2/4 rue Chaintron - MONTROUGE	01.01.97	4 120 781,71			4 120 781,71	7 800 000
16, rue Drouot - PARIS 9ème	01.01.97	907 071,65			907 071,65	784 299
16, rue Jean-Jacques Rousseau ISSY-LES-MOULINEAUX	13.10.05	4 717 500,00	312 118,70		5 029 618,70	5 280 000
59-65 rue de Courcelles- PARIS 8ème	27.07.09	6 565 000,00	405 400,00		6 970 400,00	6 660 000
TOTAUX		92 880 162,59	1 996 919,45	7 978,03	94 885 060,07	146 252 700

SURFACES

IMMEUBLES	SURFACES TOTALES AU 31/12/2010 (M²)					SURFACES VACANTES AU 31/12/2010 (M²)				
	Bureaux	Loc. Comm.	Loc. activité	Loc. Habit.	Parkings	Bureaux	Loc. Comm.	Loc. activité	Loc. Habit.	Parkings
Tour Pleyel - SAINT DENIS	825									
15, rue du Landy - SAINT DENIS	792		12 253			1 297		4 844		
18/24, rue Lecourbe - PARIS 15ème		1 129	1 049							
12, rue de Castiglione - PARIS 1er	1 571	227								
25, rue de Chateaubriand - PARIS 8ème	880									
19, rue Richer - PARIS 9ème	2 227	154		1 232						
2, boulevard de Strasbourg NOGENT-sur-MARNE	879	199								
131, boulevard Carnot - LE VESINET	2 805					228				
16, rue Nicolaï - LYON	942									
2 rue du Roule - PARIS 1er	1 432									
63 rue de Rivoli - PARIS 1er	440	264	75	135						
68 rue de Rivoli - PARIS 1er	76	226		48						
91 rue de Turenne - PARIS 3ème	286	243		210						
21 avenue Jean Moulin - MONTREUIL	225					225				
Parc Tertiaire - NANCY BRABOIS	494		1 224							
113:121 avenue du Président Wilson LA PLAINE SAINT-DENIS	1 071		6 691			897		829		
29, rue du Fbg Poissonnière - PARIS 9ème	2 728									
35 rue Philippe Auguste - PARIS 11ème	1 940		2 340							
67 avenue de la Résistance - LE RAINCY	160	358								
96 rue de la Victoire - PARIS 9ème	239									
Place Vendôme - PARIS 1er					1					
DUPPIGHEIM (Bas-Rhin)	686		2 559			686		2 559		
39-41 rue Babeuf - LE KREMLIN BICETRE	2 628		1 060							
8-10 rue de la Rabaterie SAINT PIERRE DES CORPS	366									
86 à 90 rue Victor Hugo - BAGNOLET	165					165				
rue des Alouettes - THIAIS		1 531								
4 rue de Fontenelle - ROUEN	2 231					490				
18,20 rue Drouot - PARIS 9ème	619	157		545	51				103	
11 place Saint-Augustin - PARIS 8ème (rés. hôtelière)				552						
LE ROUSSET	453		4 940			453		4 940		
17 square Foch - PARIS 16ème	550									
47, rue Saint-Dizier - NANCY		2 177								
2/4 rue Chaintron - MONTROUGE	2 541		911			2 541		911		
16, rue Drouot - PARIS 9ème					33					
16, rue Jean-Jacques Rousseau ISSY-LES-MOULINEAUX	1 484									
59/65 rue de Courcelles - PARIS 8ème	881									
TOTAL	32 616	6 665	33 102	2 722	85	6 982	-	14 083	103	-

Présentation des comptes annuels au 31 décembre 2010

- ÉTAT DU PATRIMOINE
- ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
- COMPTE DE RÉSULTAT
- TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS
- INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Etat du Patrimoine au 31/12/2010

	31/12/2010		31/12/2009	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	+ 92 880 162,59 €	+ 146 252 700,00 €	+ 96 235 264,62 €	+ 149 080 300,00 €
Immobilisations en cours	+	+	+	+
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 842 296,39 €		- 718 709,30 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	92 037 866,20 €	146 252 700,00 €	95 516 555,32 €	149 080 300,00 €
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	+	+	+
Immobilisations financières	+	+	+	+
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	+ 2 306 168,97 €	+ 2 306 168,97 €	+ 2 508 374,05 €	+ 2 508 374,05 €
Autres créances	+ 978 339,69 €	+ 978 339,69 €	+ 999 727,50 €	+ 999 727,50 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 756 404,83 €	- 1 756 404,83 €	- 1 594 083,83 €	- 1 594 083,83 €
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Certificat dépôt	+ 12 166 454,07 €	+ 12 166 454,07 €	+ 9 150 236,39 €	+ 9 150 236,39 €
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 2 647 477,23 €	+ 2 647 477,23 €	+ 2 628 264,28 €	+ 2 628 264,28 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour litiges et risques	-	-	-	-
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 2 048 339,60	- 2 048 339,60	- 2 226 862,03	- 2 226 862,03
Dettes d'exploitation	- 1 241 560,46	- 1 241 560,46	- 1 269 507,61	- 1 269 507,61
Dettes diverses	- 531 907,71	- 531 907,71	- 413 115,02	- 413 115,02
Dettes diverses/Distribution	- 2 008 839,60	- 2 008 839,60	- 2 008 839,60	- 2 008 839,60
TOTAL II	10 511 387,76 €	10 511 387,76 €	7 774 194,13 €	7 774 194,13 €
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance	+ 10 000,00 €	+ 10 000,00 €	+ 15 000,00 €	+ 15 000,00 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	- 3 564,41 €	- 3 564,41 €	- 3 272,49 €	- 3 272,49 €
TOTAL III	6 435,59 €	13 564,41 €	11 727,51 €	11 727,51 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	102 555 689,55 €		103 302 476,96 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *		156 777 652,17 €		156 866 221,64 €

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du code Monétaire et Financier (anciennement l'article 11 de la loi n°70 1300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1er juillet 1971

Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres au 31/12/2010

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2010	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2010
Capital				
Capital souscrit	62 289 600,00 €			62 289 600,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	7 762 017,94 €			7 762 017,94 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-1 357 034,08			-1 357 034,08
Ecart d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Primes de fusion				
Primes de fusion	31 869 088,20 €			31 869 088,20 €
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-4 148 769,81		-368 998,38 €	-4 517 768,19
Réserves	2 500 000,00 €			2 500 000,00 €
Report à nouveau	4 449 217,73 €	-61 643,02 €		4 387 574,71 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2009	6 983 310,74	-6 983 310,74		
Résultat de l'exercice 2010			6 667 164,73 €	6 667 164,73 €
Acomptes sur distribution	-7 044 953,76	7 044 953,76 €	-7 044 953,76	-7 044 953,76
TOTAL GENERAL	103 302 476,96 €	-0,00 €	-746 787,41 €	102 555 689,55 €

Compte de Résultat au 31/12/2010

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2010	Au 31/12/2009
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 289 081,11 €	2 071 183,29 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	9 797 121,54 €	10 367 810,66 €
Grosses réparations couvertes par provisions	716 268,99 €	849 181,23 €	Charges facturées	2 289 081,11 €	2 071 183,29 €
Travaux d'entretien	249 653,13 €	270 156,85 €	Produits annexes		
Impôts et taxes			Autres produits divers	57,67 €	291,11 €
Autres charges immobilières	1 011 893,57 €	1 436 832,34 €	Transfert de charges		
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	4 266 896,80 €	4 627 353,71 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERES	12 086 260,32 €	12 439 285,06 €
Rémunération de la société de gestion	837 406,90 €	792 475,81 €	Honoraires de souscriptions		
Tva non récupérable sur rémunération de gérance	8 225,64 €	10 872,77 €	Transfert de charges d'exploitation	65 120,00 €	450 848,00 €
Honoraires de souscriptions			Reprises des provisions d'exploitation		
Frais d'acquisitions		405 400,00 €	Provisions créances irrécouvrables		
Diverses charges d'exploitation	95 808,03 €	89 568,54 €	Provisions créances douteuses	142 411,61 €	176 756,19 €
Frais sur ventes	65 120,00 €	45 448,00 €	Provisions grosses réparations	716 268,99 €	849 181,23 €
Dotation aux amortissements d'exploitation	1 223,65 €	734,21 €	Indemnités d'assurances		
Dotation aux provisions d'exploitation			Provisions pour litiges		
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs					
Provisions pour créances douteuses	304 732,61 €	335 190,06 €			
Provisions pour grosses réparations	839 856,08 €	718 390,53 €			
Provisions pour litiges					
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	2 152 372,91 €	2 398 079,92 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	923 800,60 €	1 476 785,42 €
Charges financières			Produits financiers	101 365,20 €	159 074,05 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES			TOTAL PRODUITS FINANCIERS	101 365,20 €	159 074,05 €
Amendes fiscales & pénales	649,00 €		Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières	40 597,87 €	135 669,74 €	Produits except./activités immobilières	16 255,19 €	69 269,58 €
Charges exceptionnelles			Amortissements prélevés/prime d'émission		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	41 246,87 €	135 669,74 €	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	16 255,19 €	69 269,58 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	6 667 164,73 €	6 983 310,74 €			
TOTAL GENERAL	13 127 681,31 €	14 144 414,11 €	TOTAL GENERAL	13 127 681,31 €	14 144 414,11 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS 31 DECEMBRE 2010

Récapitulation des placements immobiliers	Exercice 2010		Exercice 2009		Evolution des valeurs estimées en % *	Surface totale	Evaluation 2010 €/m ²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
Terrains et constructions locatives							
Bureaux	55 069 406	91 885 114	56 958 806	94 304 625	NS	30 196	3 043
Locaux commerciaux, hôtels	14 415 858	22 941 479	14 415 858	22 434 793	2,26%	6 665	3 442
Locaux d'activité	14 660 845	16 507 605	16 125 324	17 539 498	NS	35 522	465
Habitations	4 198 271	11 182 374	4 198 271	11 037 369	1,31%	2 722	4 108
Parkings ...	4 535 782	3 736 128	4 537 740	3 764 015	-0,74%		
Total	92 880 163	146 252 700	96 235 999	149 080 300	NS	75 105	1 947
Immobilisations en cours							
Bureaux	-	-	-	-			
Locaux commerciaux, hôtels	-	-	-	-			
Locaux d'activité	-	-	-	-			
Habitations	-	-	-	-			
Parkings ...	-	-	-	-			
Total	-	-	-	-			
Total général	92 880 163	146 252 700	96 235 999	149 080 300	NS	75 105	1 947

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2010

Détail des placements immobiliers	Exercice 2010		Exercice 2009		Evolution des valeurs estimées en % *	Surface totale	Evaluation 2010 €/m ²
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées			
68 rue de Rivoli - PARIS 1er	1 143 367,63	3 150 000,00	1 143 367,63	3 150 000,00	0,00%	350	9 000
12 rue de Castiglione - PARIS 1er	3 532 594,35	12 100 000,00	3 532 594,35	12 000 000,00	0,83%	1 798	6 730
63 rue de Rivoli - PARIS 1er	2 286 735,26	5 150 000,00	2 286 735,26	5 060 000,00	1,78%	914	5 635
18,20 rue Drouot - PARIS 9ème	4 924 103,26	7 855 701,18	4 924 103,26	7 819 332,37	0,47%	1 321	5 947
35 rue Philippe Auguste - PARIS 11ème	6 097 960,69	9 360 000,00	6 097 960,69	9 500 000,00	-1,47%	4 280	2 187
29, rue du Fbg Poissonnière - PARIS 9ème	3 048 980,34	7 500 000,00	3 048 980,34	7 500 000,00	0,00%	2 728	2 749
2 rue du Roule - PARIS 1er	4 268 572,48	9 180 000,00	4 268 572,48	8 880 000,00	3,38%	1 432	6 411
91 rue de Turenne - PARIS 3ème	1 981 837,22	2 770 000,00	1 981 837,22	2 770 000,00	0,00%	739	3 748
11 Place St Augustin - PARIS 8ème	2 652 612,90	2 560 000,00	2 652 612,90	2 500 000,00	2,40%	552	4 638
25 rue de Chateaubriand - PARIS 8ème	6 709 493,28	4 380 000,00	6 709 493,28	4 290 000,00	2,10%	880	4 977
96 rue de la Victoire - PARIS 9ème	609 796,07	1 270 000,00	609 796,07	1 306 000,00	-2,76%	239	5 314
18/24 rue Lecourbe - PARIS 15ème	1 619 395,10	3 930 000,00	1 619 395,10	3 850 000,00	2,08%	2 178	1 804
17 square Foch - PARIS 16ème	3 811 225,43	5 360 000,00	3 811 225,43	5 230 000,00	2,49%	550	9 745
19 rue Richer - PARIS 9ème	3 863 195,19	16 300 000,00	3 863 195,19	16 000 000,00	1,88%	3 613	4 511
Place Vendôme - PARIS 1er	21 365,43	27 700,00	22 589,08	27 300,00	1,47%	Pkg	
31/33 bd Gouvion St Cyr - PARIS 17ème	-	-	1 524 490,17	1 750 000,00	NS		-
16, rue Drouot - PARIS 9ème	1 814 143,31	784 298,82	1 814 143,31	780 667,63	0,47%	Pkgs	
59/65 rue de Courcelles - PARIS 8ème	6 565 000,00	6 660 000,00	6 565 000,00	6 500 000,00	2,46%	881	7 560
Total Paris	54 950 378	98 337 700	56 476 092	98 913 300	NS	22 455	4 379
rue des Alouettes - THIAIS	1 219 592,14	2 420 000,00	1 219 592,14	2 420 000,00	0,00%	1 531	1 581
67 av. de la Résistance - LE RAINCY	564 061,36	960 000,00	564 061,36	950 000,00	1,05%	518	1 853
2/4 rue Chaintron - MONTROUGE	4 120 781,71	7 800 000,00	4 120 781,71	8 500 000,00	-8,24%	3 452	2 260
39/41 rue Babeuf - LE KREMLIN BICETRE	2 395 737,69	3 100 000,00	2 395 737,69	3 400 000,00	-8,82%	3 688	841
113/121 av. Pt Wilson - PLAINE ST DENIS	4 592 407,56	5 480 000,00	4 592 407,56	5 480 000,00	0,00%	7 762	706
15 rue du Landy - SAINT DENIS	6 037 302,58	6 500 000,00	6 037 302,58	6 500 000,00	0,00%	13 045	498
2 bld de Strasbourg - NOGENT S/MARNE	1 154 994,30	1 720 000,00	1 154 994,30	1 720 000,00	0,00%	1 078	1 596
21 avenue Jean-Moulin - MONTREUIL	167 693,92	85 000,00	167 693,92	87 000,00	-2,30%	225	378
131 bld Carnot - LE VESINET	2 848 628,31	3 260 000,00	2 848 628,31	3 300 000,00	-1,21%	2 805	1 162
153 bld A. France - Tour Pleyel ST DENIS	830 240,47	600 000,00	830 240,47	600 000,00	0,00%	825	727
4 à 16 impasse Prud'hon - IVRY S/SEINE	-	-	1 829 388,21	1 230 000,00	NS		-
86 à 90 Rue V. Hugo - BAGNOLET	113 767,92	60 000,00	113 767,92	60 000,00	0,00%	165	364
16, rue JJ Rousseau - Issy les Moulineaux	4 717 500,00	5 280 000,00	4 717 500,00	5 250 000,00	0,57%	1 484	3 558
Total Région Parisienne	28 762 708	37 265 000	30 592 096	39 497 000	NS	36 578	1 019
DUPPIGHEIM (Bas-Rhin)	1 676 939,19	1 050 000,00	1 676 939,19	1 100 000,00	-4,55%	3 245	324
16 rue Nicolai - LYON	585 815,78	620 000,00	585 815,78	620 000,00	0,00%	942	658
47, rue St-Dizier - NANCY	2 286 735,26	4 080 000,00	2 286 735,26	3 830 000,00	6,53%	2 177	1 874
4 rue de Fontenelle - ROUEN	1 858 259,24	1 950 000,00	1 858 259,24	2 000 000,00	-2,50%	2 231	874
Parc Tertiaire - NANCY BRABOIS	1 067 143,12	840 000,00	1 067 143,12	1 000 000,00	-16,00%	1 718	489
LE ROUSSET (Bouches du Rhône)	1 372 041,16	1 800 000,00	1 372 041,16	1 800 000,00	0,00%	5 393	334
8-10 rue de la Rabaterie SAINT PIERRE DES CORPS	320 142,94	310 000,00	320 142,94	320 000,00	-3,13%	366	847
Total Province	9 167 077	10 650 000	9 167 077	10 670 000	-0,19%	16 072	663
Total général	92 880 163	146 252 700	96 235 265	149 080 300	NS	75 105	1 947

Annexe aux comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2010

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2010, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code monétaire et financier. Les règles comptables particulières applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans la perspective de continuité de l'exploitation.

Les éléments inscrits dans la colonne "valeurs bilantielles" de l' "Etat du patrimoine" sont présentés au coût historique. La valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs sont présentées, à titre d'information, dans la colonne "valeurs estimées". La méthodologie suivie par EXPERTISES GALTIER consiste à déterminer la valeur des biens en établissant une moyenne entre la valeur de rendement et la valeur par comparaison. Une expertise complète est réalisée pour chaque bien tous les cinq ans. Une actualisation intervient les autres années, sans visite systématique des biens.

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers" et dans l'état "Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31 décembre 2010" de l'instruction de l'Autorité des Marchés Financiers, la valeur vénale de chaque immeuble, établie par la Société EXPERTISES GALTIER.

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement. Elles sont calculées sur les créances en fonction de l'appréciation de ce risque, selon leur antériorité.

Concernant l'entretien des immeubles, la dotation aux provisions pour grosses réparations est calculée sur la base d'un pourcentage des loyers quittancés au cours de l'exercice. Une provision complémentaire est éventuellement dotée au vu d'un plan prévisionnel d'entretien, établi immeuble par immeuble, dès lors que le stock de provision se révèle insuffisant pour couvrir les dépenses de grosses réparations de l'exercice suivant.

Le taux de dotation est déterminé en fonction de la nature de l'actif constituant le patrimoine de la SCPI : 3% pour les actifs commerciaux, 4% pour les actifs résidentiels et 5% pour les actifs de bureaux.

Compte tenu du fait que le patrimoine de votre SCPI est majoritairement composé d'actifs de bureaux, une dotation équivalente à 5% des loyers quittancés a été provisionnée en 2010.

INFORMATIONS RELATIVES A L'ETAT DU PATRIMOINE ET AUX CAPITAUX PROPRES

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2010	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2010
. Terrains et constructions locatives	96 212 675,54 €		3 353 878,38 €	92 858 797,16 €
. Amodiations	22 589,08 €		1 223,65 €	21 365,43 €
. Agencements, aménagements sur construction				
. Immobilisations en cours				
	96 235 264,62 €		3 355 102,03 €	92 880 162,59 €

> La diminution des immobilisations locatives correspond aux cessions des immeubles Gouvion Saint-Cyr à Paris et Ivry-sur-Seine.

> Les amodiations concernant les parkings Vendôme à Paris, sont entendues après déductions des amortissements. Les diminutions représentent la dotation aux amortissements de 2010. Ces immobilisations mises en concession sont amorties sur une durée de 40 ans depuis 1992.

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2010	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2010
. Provisions pour grosses réparations	718 709,30 €	839 856,08 €	-716 268,99 €	842 296,39 €
. Provisions pour créances douteuses	723 631,94 €	304 732,61 €	-142 411,61 €	885 952,94 €
. Provisions pour litige et risque	870 451,89 €			870 451,89 €
	2 312 793,13 €	1 144 588,69 €	-858 680,60 €	2 598 701,22 €

> Le plan de travaux sur cinq ans fait ressortir que les provisions au taux de 5% sur les loyers sont insuffisantes pour couvrir les dépenses de l'année 2010. Il a été procédé à une dotation complémentaire, d'un montant de 350 000 €.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent à des travaux réalisés dans les immeubles : "Richer" pour 55 116,09 €, "Roule" pour 175 812 €, "Rivoli" pour 35 795,83 €, "Le Vesinet" pour 73 209,13 €, "Turenne" pour 58 851,94 €, "Plaine saint denis" pour 99 759,26 €, "Victoire" pour 113 253,03 €, "Drouot" pour 78 982,42 € et "Le Florentin" pour 25 489,29 €.

> Les provisions pour créances douteuses concernent 49 locataires. Les reprises correspondent aux provisions devenues sans objet au cours de l'exercice.

> La provision pour litige concernant l'affaire de l'immeuble de Montrouge a été maintenue sur l'exercice 2010.

AFFECTATION DU RESULTAT 2009

. Report à nouveau antérieur		4 449 217,73 €
. Résultat de l'exercice 2009		6 983 310,74 €
. Dividendes versés aux associés	7 044 953,76 €	
. Report à nouveau	4 387 574,71 €	
	11 432 528,47 €	11 432 528,47 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la 5ème résolution de l'Assemblée Générale du 3 juin 2010,

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	2 306 168,97 €	2 306 168,97 €	
. Créances fiscales	13 012,59 €	13 012,59 €	
. Débiteurs divers	965 327,10 €	77 950,70 €	887 376,40 €
	3 284 508,66 €	2 397 132,26 €	887 376,40 €

> Les créances locatives représentent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 1 284 380,97 €, ainsi que les créances pour charges locatives à recevoir à hauteur de 1 021 788 €.

> Les créances fiscales correspondent à la TVA sur les créances pour charges locatives à recevoir.

> Les débiteurs divers à moins d'un an représentent le solde du gérant de l'immeuble "Le Wilson" à Strasbourg pour 59 819,25 € et divers débiteurs pour 18 131,45 €.

> Les débiteurs à plus d'un an représentent des fonds de roulement versés aux syndicats pour 6 862,87 €, des fonds de roulement des gérants pour 10 061,64 €, ainsi que le produit à recevoir des assurances ou d'autres intervenants, du coût du désamiantage de l'immeuble de Montrouge et des pertes d'exploitation, non compris dans le jugement de la Cour d'appel de renvoi pour 870 451,89 €, ce montant faisant l'objet de la provision pour litige.

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Dépôts de garantie des locataires	2 048 339,60 €		2 048 339,60 €
. Locataires, avance sur charges	1 053 790,72 €	1 053 790,72 €	
. Dettes fiscales	265 906,59 €	265 906,59 €	
. Associés solde sur distribution			
. Crédoeurs divers	453 770,86 €	453 770,86 €	
	3 821 807,77 €	1 773 468,17 €	2 048 339,60 €

> Les locataires crédoeurs représentent des charges à reverser après leur reddition pour 511 217,01 € et des avances concernant des loyers du 1er trimestre 2010 pour 542 573,71 €.

> Les dettes fiscales représentent la TVA à payer pour 29 921,07 €, la TVA à encaisser sur les loyers impayés pour 196 703,15 €, la TVA sur les avoirs à établir pour 7 422,68 €, des impôts et taxes pour 20 182 € et de la TVA déductible pour 11 677,69 €.

> Les crédoeurs divers représentent principalement des dividendes bloqués pour 289 049,25 €, des dividendes rejetés lors des distributions des acomptes pour 84 401,10 €, les sommes versées sur le marché secondaire pour 9 566,84 €, des charges sociales pour les concierges et gardiens d'immeubles pour 23 539,01 €, le solde de l'indivision de l'immeuble d'Issy-les-Moulineaux pour 27 478,15 €, un solde fournisseur débiteur pour 101 676,50 € et des provisions pour charges à payer : charges immobilières pour 35 909,97 €, honoraires d'expertise d'immeubles pour 11 720,80 € et honoraires de commissaires aux comptes pour 29 302 € et le solde des honoraires de gestion pour 42 559,61 €.

CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2010	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2010
Capital souscrit	62 289 600,00 €			62 289 600,00 €

> Société à capital fixe, sans changement par rapport à l'exercice précédent.

PLUS OU MOINS-VALUES REALISEES S/CESSIONS D'IMMEUBLES

	Valeurs brutes au 01/01/2010	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2010
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles		-4 148 769,81 €	-368 998,38 €	-4 517 768,19 €

> Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus-values ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions d'immeubles ont la nature de gains ou de pertes en capital. Les moins-values nettes réalisées au cours de l'exercice ont donc été constatées dans les capitaux propres de la SCPI pour 368 998,38 €.

> Ces moins-values nettes totales résultent de la différence des produits des ventes pour un montant de 7 550 000 € et des valeurs comptables pour un montant de 3 353 878,30 € d'une part, et des honoraires sur ventes de 65 120 € d'autre part.

ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : **203 323,53 €**

> Ces engagements reçus représentent des cautions bancaires obtenues des locataires, soit en remplacement du dépôt de garantie, soit en sûreté complémentaire.

. Engagements donnés : néant

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	9 797 121,54 €	
. Charges facturées	2 289 081,11 €	
. Autres produits divers	57,67 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		12 086 260,32 €

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-2 289 081,11 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-249 653,13 €	
. Grosses réparations	-716 268,99 €	
. Autres charges immobilières	-1 011 893,57 €	

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière) **7 819 363,52 €**

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE -941 440,57 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION **6 877 922,95 €**

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION (net des reprises) -287 131,74 €

RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits financiers et exceptionnels) **6 590 791,21 €**

Produits financiers	101 365,20 €	
Charges financières		
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES		101 365,20 €

RESULTAT D'EXPLOITATION (avant charges et produits exceptionnels) **6 692 156,41 €**

Produits exceptionnels	16 255,19 €	
Charges exceptionnelles	-41 246,87 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		-24 991,68 €

RESULTAT NET COMPTABLE	6 667 164,73 €
-------------------------------	-----------------------

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2009	2010
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	11 587 227,66 €	11 778 500,67 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	6 983 310,74 €	6 667 164,73 €
Cessions d'actifs	7 504 552,00 €	2 984 880,00 €
Augmentation de capital (prime d'émission nette)		
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	173 707,11 €	-87 676,89 €
Dotations aux provisions	1 054 314,80 €	1 145 812,34 €
Total des ressources	15 715 884,65 €	10 710 180,18 €
Emplois de l'exercice		
Investissements de l'exercice :		
. Corporels		
Variation des valeurs réalisables	417 916,38 €	-228 884,81 €
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	2 074 243,68 €	2 008 839,60 €
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	5 036 114,16 €	5 036 114,16 €
Acquisition d'Actifs	6 970 400,00 €	
Reprise d'amortissements et de provisions	1 025 937,42 €	858 680,60 €
Total des emplois	15 524 611,64 €	7 674 749,55 €
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	11 778 500,67 €	14 813 931,30 €

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

C H A R G E S

LES CHARGES IMMOBILIERES pour

4 266 896,80 €

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires s'élèvent à	2 289 081,11 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	716 268,99 €
- les travaux d'entretien et de réparation pour	249 653,13 €
- les charges non récupérables pour	-11 743,42 €
- les impôts et taxes pour	635 868,33 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	80 288,19 €
- les honoraires de relocation	135 049,33 €
- les primes d'assurances pour	64 840,65 €
- des honoraires divers	107 590,49 €

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE pour

2 152 372,91 €

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend pour	845 632,54 €
- 8 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	837 406,90 €
- la TVA non récupérable	<u>8 225,64 €</u>

LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS comprennent pour

95 808,03 €

- les honoraires des commissaires aux comptes pour	32 460,42 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier pour	16 371,44 €
- la cotisation à l'ASPIM pour	7 694,00 €
- la redevance AMF pour	1 500,00 €
- la rémunération du conseil de surveillance pour	14 000,01 €
- des honoraires divers pour	10 514,64 €
- des frais actes pour	
- diverses charges de gestion courante pour	<u>13 267,52 €</u>

- Frais d'acquisitions prélevés sur la prime d'émission	65 120,00 €
---	-------------

LES DOTATIONS AUX PROVISIONS pour

1 145 812,34 €

sont détaillées au point "état des provisions".

LES CHARGES EXCEPTIONNELLES enregistrent pour

41 246,87 €

- les créances irrécouvrables de l'exercice, couvertes par les reprises de provisions	40 597,87 €
- des pénalités	649,00 €

PRODUITS

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent pour

		12 086 260,32 €
- les loyers de vos immeubles.	9 797 121,54 €	
- les charges refacturées	2 289 081,11 €	
- des autres produits	57,67 €	

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent pour

		923 800,60 €
- les reprises de provisions pour créances douteuses	142 411,61 €	
- les reprises de provisions pour grosses réparations	716 268,99 €	
- les transferts de charge	65 120,00 €	
- les indemnités d'assurances		

LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent pour

les intérêts acquis sur les placements de trésorerie et les intérêts de retard facturés aux locataires.		101 365,20 €
---	--	--------------

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent pour

		16 255,19 €
> indemnités d'assurances pour	8 931,72 €	
> remboursement de l'article 700		
> divers soldes locataires pour	5 612,53 €	
> Autres produits exceptionnels	1 710,94 €	

AU TOTAL, LES PRODUITS atteignent contre un TOTAL DE CHARGES DE

13 127 681,31 €
6 460 516,58 €

LE SOLDE, soit

correspond au bénéfice de l'exercice.

6 667 164,73 €

ETAT DES VALEURS COMPTABLE, DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SCPI

	Montant Total (en euros)	Montant par part (en euros)
Nombre de parts au 31/12/2010 :	311 448	
Placements immobiliers	92 037 866,20 €	
Autres actifs nets (1)	10 517 823,35 €	
Valeur comptable	102 555 689,55 €	329,29 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	146 252 700,00 €	
Autres actifs nets (1)	10 517 823,35 €	
Valeur de réalisation	156 770 523,35 €	503,36 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i> 3,588% TTC du prix de souscription	5 624 926,38 €	
	5 624 926,38 €	
<i>Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice</i> Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,2% Frais de commercialisation 1,8%	9 067 667,40 € 2 632 548,60 € 11 700 216,00 €	
Valeur de Reconstitution	174 095 665,73 €	558,99 €

(1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

(Exercice clos le 31 décembre 2010)

Aux Associés
SCPI SELECTIPIERRE 2
Société Civile de Placement Immobilier
24 rue Jacques Ibert.
92 300 LEVALLOIS-PERRET

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société EXPERTISES GALTIER, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 8 juin 2006. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

SCPI SELECTIPIERRE 2

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2010 - Page 2

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.

II - Justification de nos appréciations

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

Règles et principes comptables :

Les paragraphes 6,7 et 8 des « informations sur les règles générales d'évaluation » et la note relative à « l'Etat des provisions » de l'annexe exposent la méthode de calcul de la provision pour grosses réparations.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié de la méthode comptable précisée ci-dessus au regard des règles spécifiques édictées par le plan comptable des SCPI et nous nous sommes assurés de sa correcte application.

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

III- Vérifications et informations spécifiques

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

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

Nous n'avons pas pu émettre ces rapports dans les délais légaux en raison de la tenue tardive du conseil de surveillance.

Neuilly-sur-Seine, le 14 avril 2011

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit


Jean-Baptiste Deschryver
Associé

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2010)

Aux Associés
SCPI SELECTIPIERRE 2
Société Civile de Placement Immobilier
24 rue Jacques Ibert.
92 300 LEVALLOIS-PERRET

Mesdames, Messieurs,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisées 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 R. 612-6 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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

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.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L. 214-76 du code monétaire et financier.

SCPI SELECTIPIERRE 2

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées
Exercice clos le 31 décembre 2010 - Page 3

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion UFFI REAM

Conformément à l'article 17 des statuts de votre société, la société de gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant:

- Une commission de gestion de 8 % HT du montant des recettes locatives encaissées (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2010, cette commission s'élève à 845 633 € HT.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 14 avril 2011

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit


Jean-Baptiste Deschryer

Assemblée générale ordinaire

Première résolution

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2010, approuve les comptes de l'exercice 2010 tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

L'assemblée générale donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2010 à la société de gestion UFFI REAM.

Troisième résolution

L'assemblée générale donne quitus au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice 2010.

Quatrième résolution

Après avoir entendu le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.214-76 du code monétaire et financier et le rapport du conseil de surveillance, l'assemblée générale approuve les conventions qui y sont visées.

Cinquième résolution

L'assemblée générale constate que le bénéfice de l'exercice 2010 s'élève à la somme de 6 667 164,73 €
et que majoré du report à nouveau de 4 387 574,71 €
le montant total disponible atteint 11 054 739,44 €

L'assemblée générale décide de la répartition suivante :

un dividende total de 7 044 953,76 €
et de reporter à nouveau le solde, soit 4 009 785,68 €

Sixième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur comptable de 102 555 689,55 €, soit 329,29 € par part.

Septième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de réalisation de 156 770 523,35 €, soit 503,36 € par part.

Huitième résolution

L'assemblée générale, au vu des éléments fournis par la société de gestion, approuve la valeur de reconstitution de 174 095 665,73 €, soit 558,99 € par part.

Neuvième résolution

L'assemblée générale fixe à 25% maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée, exprimée sur la dernière valeur de réalisation arrêtée par la société de gestion au 31 décembre de l'année écoulée, le montant des emprunts que pourra contracter la société de gestion au nom de la société et l'autorise à consentir toutes les garanties, notamment hypothécaires, nécessaires à la souscription de ces emprunts.

Dixième résolution

L'assemblée générale autorise la société de gestion à procéder à la vente d'un ou de plusieurs actifs du patrimoine aux conditions qu'elle jugera convenables, après consultation du conseil de surveillance, sur les arbitrages présentés en conseil, et ce, jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Onzième résolution

L'assemblée générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance, pour l'exercice 2011, à 14.000 €. Les membres du conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

Douzième résolution

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée, pour effectuer tous dépôts ou formalités où besoin sera et d'une manière générale, faire le nécessaire.

Assemblée générale extraordinaire

Treizième résolution

**Résolution agréée par la Société de gestion : MAINTIEN DE SELECTIPIERRE 2 EN SCPI.
Cette résolution est agréée par la Société de gestion. Votre Conseil de surveillance est aussi favorable à cette résolution.**

L'assemblée générale extraordinaire, conformément à l'article 214-84-2 du Code Monétaire et Financier, après avoir pris connaissance du rapport et des observations de la Société de gestion, statuant dans les conditions de quorum et de majorité en vigueur à la date de la publication de l'ordonnance 2005-1278 du 13 octobre 2005 et se prononçant sur la possibilité de transformer la SCPI SELECTIPIERRE 2 en OPCI, **opte pour sa non-transformation en OPCI.**

Si la présente résolution est adoptée, les 14^{ème} et 15^{ème} résolutions qui suivent, seront réputées rejetées, quel que soit le résultat des votes y afférents.

En tout état de cause, voter "OUI" à la 13^{ème} résolution ne peut que conduire à voter "NON" ou "ABSTENTION" à la 14^{ème} résolution (FPI) ou à la 15^{ème} (SPPICAV).

Quatorzième résolution

**Résolution non agréée par la Société de gestion : FPI.
Cette résolution n'est pas agréée par la Société de gestion. Votre Conseil de surveillance n'est pas non plus favorable à cette résolution.**

Dans l'hypothèse du rejet de la 13^{ème} résolution ci-dessus, l'assemblée générale extraordinaire décide de transformer la SCPI SELECTIPIERRE 2 en Fonds de Placement Immobilier (FPI) au sens des articles L.214-89 et suivants du Code monétaire et financier.

La Société de gestion établira le règlement et la documentation du FPI à constituer, qui devront être adoptés par les associés réunis en Assemblée générale extraordinaire. En cas de refus par cette assemblée d'adopter ces documents et toute résolution nécessaire à la transformation elle-même, l'assemblée sera réputée avoir refusé la transformation de la SCPI en FPI.

Si la présente résolution est adoptée, la 15^{ème} résolution qui suit, sera réputée rejetée, quel que soit le résultat des votes y afférents.

Quinzième résolution

Résolution non agréée par la Société de gestion : SPPICAV

Cette résolution n'est pas agréée par la Société de gestion. Votre Conseil de surveillance n'est pas non plus favorable à cette résolution.

Dans l'hypothèse du rejet de la 13^{ème} et de la 14^{ème} résolutions, l'assemblée générale extraordinaire décide de transformer la SCPI SELECTIPIERRE 2 en Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) au sens des article L.214-89 et suivants du Code monétaire et financier.

La Société de gestion établira les statuts et la documentation de la SPPICAV à constituer, qui devront être adoptés par les associés réunis en Assemblée générale extraordinaire. En cas de refus par cette assemblée d'adopter ces documents et toute résolution nécessaire à la transformation elle-même, l'assemblée sera réputée avoir refusé la transformation de la SCPI en SPPICAV.

Seizième résolution

Résolution agréée par la Société de gestion : pouvoirs pour les formalités

Cette résolution est agréée par la Société de gestion. Votre Conseil de surveillance est aussi favorable à cette résolution.

L'assemblée générale extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

—