

Rapport Annuel 2014

Sélectipierre 2



FIDUCIAL

Rapport Annuel 2014

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 €
314 490 467 RCS NANTERRE

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

Assemblée Générale Ordinaire du 17 juin 2015

Exercice 2014

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE
Bureaux et correspondance : 41 avenue Gambetta - 92928 LA DEFENSE CEDEX
Tél. 01 49 07 86 80 - Fax 01 49 97 56 66

Société de gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 20 360 000 €

Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE

612 011 668 RCS NANTERRE - Agrément AMF n° GP-08000009 du 27 mai 2008

Tél. 01 49 07 86 80 - e-mail : gestion.associes.spci@fiducial.fr - Site Internet : www.fiducial-gerance.fr

Directoire

Patrick LENOEL, Président du Directoire

Michèle SEPHONS, Directeur Général et membre du Directoire

Conseil de Surveillance

Bertrand COTE, Président

Yves SKRABACZ, Vice-Président

Hubert JACOLIN

FIDUCIAL REAL ESTATE SA

Conseil de surveillance

AVIVA-VIE – SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION en abrégé AVIVA VIE,
représentée par Benoît POZZO di BORGO, Président

Daniel FRANÇOIS

Dominique GUILLET

Antoine de LACHEISSERIE

Jean-Marie PICHARD

Alby SCHMITT

SCI AVENIR IMMOBILIER, représentée par Jacqueline LEBRUN

SCI LE CRISTAL 13, représentée par Sylvie REGNIER

SCI VALORIM PARTICIPATIONS, représentée par Edith BOISSERON

Commissaire aux comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

63 rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Lionel LEPETIT

Expert immobilier

EXPERTISES GALTIER

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

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

1-3, Place Valhubert

75013 PARIS

Sommaire

AVANT-PROPOS	PAGE 4
RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 6
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE 12
TABLEAUX COMPLETANT LE RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION	PAGE 13
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014	PAGE 16
PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 17
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 23
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PAGE 29
TEXTE DES RESOLUTIONS	PAGE 32
RAPPEL DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	PAGE 35

LES SCPI EN 2014

Les SCPI continuent à résister à la crise économique et aux conséquences de la crise financière.

La résistance à la crise économique se reflète d'abord dans l'évolution globale des résultats et des dividendes des SCPI pour l'année 2014. Le taux moyen de dividende, le « DVM », est supérieur à 5,08% pour la moyenne du marché et 5,39% en moyenne pour les SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance, en dépit des difficultés rencontrées par les acteurs économiques de vos SCPI. Les taux d'occupation se maintiennent à des niveaux généralement satisfaisants, et les impayés dus à la crise n'empêchent pas les résultats de se maintenir. Certes, point de progression spectaculaire, mais une « résilience » forte du produit SCPI dans un tel contexte. Elle est due, pour l'essentiel, aux qualités des SCPI qui permettent d'amortir les à-coups de la conjoncture, grâce à la division de leurs risques et à la solidité de leurs portefeuilles immobiliers.

Certes, la crise économique, si elle devait perdurer, continuerait à éroder le potentiel de revenus des patrimoines immobiliers, mais l'heure du retournement semble se rapprocher et le marché immobilier physique ne connaît pas de véritable déséquilibre dû aux constructions nouvelles. Les stocks de locaux disponibles pèsent naturellement sur le niveau des loyers. A contrario, les nouvelles constructions ont été freinées à un point tel que, dans les zones démographiquement et économiquement dynamiques, les bailleurs SCPI vont retrouver des positions plus favorables, probablement à partir de 2016/2017.

Cette résistance aux crises et le niveau de leurs performances, expliquent l'afflux d'épargne vers les SCPI ces dernières années.

Les SCPI ont confirmé en 2014 leur attractivité, avec plus de 3,5 milliards d'euros de collecte brute. En cinq ans, l'encours des actifs gérés par les SCPI a cru de plus de 10 milliards d'euros et est passé de 22,3 à 32,9 milliards d'euros. Beaucoup de capitaux cherchent à s'investir dans l'immobilier français et pas seulement ceux issus de la gestion collective française (SCPI, OPCI). Nombreux sont les investisseurs de toutes tailles et de toutes nationalités qui veulent investir sur nos marchés : en volume de capitaux placés sur 2013/2014, Paris est au deuxième rang derrière Londres et devant New York, Tokyo ou Shanghai.

Toutefois, comme sur tout marché, un excès d'offre entraîne une inflation du prix des produits ou des actifs. Les SCPI sont des investisseurs de long terme et ne peuvent investir indéfiniment sur des marchés qui seraient portés à des niveaux de prix trop élevés.

C'est la raison pour laquelle, votre Société de Gestion n'hésite pas à se démarquer et à ne pas céder à la facilité consistant à collecter sans modération.

Ce faisant, votre Société de Gestion fait le choix d'une performance pérenne à long terme, tout en continuant à moderniser les patrimoines existants, sans céder à la tentation de faire grossir inconsidérément la taille des SCPI existantes.

Les épargnants fidèles ne s'y trompent pas et les marchés secondaires des parts sont équilibrés : les associés des SCPI à capital variable peuvent vendre avec des délais tout à fait raisonnables et les associés des SCPI à capital fixe peuvent, généralement, céder dans des conditions de prix également raisonnables. Les associés sortants sont, en pratique, très peu nombreux, car le placement SCPI, qu'il ait été acheté ou hérité, demeure, dans le paysage patrimonial et financier actuel, un des placements les plus compétitifs, en terme de rendement et de sécurité.

2014, UNE ANNEE RECORD POUR LE MARCHE DE L'INVESTISSEMENT DEPUIS LA CRISE DE 2008

En 2014, la France renoue avec ses niveaux d'avant crise en cumulant 22,7 milliards d'euros d'engagements immobiliers recensés à janvier 2015. Cette performance est due à un 4^{ème} trimestre qui restera comme l'un des plus actifs du marché l'investissement français, avec environ 7,8 milliards d'euros investis. Le marché enregistre ainsi une progression de l'ordre de 46% sur l'ensemble de l'année par rapport à 2013.

Toutefois, cette performance est à relativiser par le montant unitaire des transactions. En effet, 2014 a été l'année des grosses opérations, avec sept transactions dont quatre portefeuilles dépassant les 500 millions d'euros, un record absolu. Le nombre de transactions ciblées supérieures à 200 millions d'euros a évolué de 89% sur un an, alors que les petites transactions d'un montant unitaire inférieur à 20 M€ s'effondrent et reculent de 28%. Quant au montant des transactions, plus de 45% de l'ensemble des engagements en 2014, a dépassé 200 M€ contre 9% inférieur à 20 M€.

Le bureau reste le segment d'allocation privilégié des investisseurs avec près de 15 milliards d'euros, soit plus de 65% des volumes échangés. La part relative des bureaux a cependant reculé sur un an, puisqu'elle représentait 72% du marché en 2013. Les investissements en bureaux se répartissent à 90% en Ile-de-France, les marchés régionaux n'ayant pas profité de l'embellie. Déjà observée en 2013, la recherche des investisseurs s'ouvre sur d'autres arrondissements parisiens hors Quartier Centre Affaires, ou sur le Croissant Ouest et la première Couronne, tout en continuant de se focaliser sur les actifs sécurisés dits « core ». A noter que le taux de rendement bureaux « prime » de Paris Quartier Centre Affaires est passé sous la barre des 4%, pour s'établir à 3,75%.

Si la part des bureaux marque le pas sur l'ensemble des volumes échangés, la part des actifs commerciaux a, elle, plus que doublé, passant de 3 milliards à 6,5 milliards sur un an, soit 28% des investissements en 2014, et ce, du fait de transactions exceptionnelles de centres commerciaux. Le marché du commerce de centre-ville a été dynamique en 2014 avec 1,3 milliards d'euros investis. L'île de France a continué à centraliser les engagements en commerces, mais Paris a concentré, à elle seule, la plus grosse partie des sommes investies, avec notamment trois transactions importantes « Beaugrenelle », « Madeleine » et « Boulevard Haussmann ». Le marché de l'investissement en commerces devrait revenir en 2015 à des niveaux plus classiques. L'engouement des investisseurs pour les actifs commerciaux, réputés particulièrement résilients, constitue une tendance de fond en France depuis le début de la crise. De ce fait, la compression des taux de rendement continue, le taux « prime » en centre-ville parisien s'établissant sous le seuil de 4% et celui des zones commerciales périphériques à 5,25%.

Sur ces deux segments, les institutionnels restent les plus présents, les fonds d'investissement étant les plus actifs. L'année 2014 aura été compliquée pour les SCPI/OPCI qui, avec des collectes de fonds record, sont confrontés à un environnement de plus en plus concurrentiel pour le placement de leurs fonds. La modération dans la collecte de fonds est de ce fait indispensable pour préserver la performance des portefeuilles des immeubles des SCPI.

2014, UNE ANNEE CONTRASTEE POUR LE MARCHE LOCATIF

Les loyers moyens pondérés sont en légère baisse en Ile de France et dans certains quartiers parisiens à l'exception du Quartier Centre des Affaires où les loyers se maintiennent.

Après une année 2013 difficile, 2014 aura été une année de transition vers un atterrissage des loyers. L'année 2015 devrait rester néanmoins tendue quant au maintien des niveaux de loyers.

Si la conjoncture économique s'améliore et que les taux de vacance diminuent, un retour à l'équilibre en ce qui concerne les valeurs locatives pourrait se profiler dans les prochains mois.

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2014 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commencerons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts (primaire et secondaire), la gestion locative, les acquisitions et cessions d'actifs, ainsi que l'examen des comptes.

Le Commissaire aux Comptes vous donnera lecture de son rapport général et de son rapport spécial et nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance.

Vous aurez également à désigner un membre du Conseil de Surveillance et à procéder au remplacement de l'expert immobilier suite à sa démission survenue pour les raisons explicitées ci-après.

Après avoir répondu à vos questions, nous procéderons au vote des résolutions qui seront présentées à votre approbation en Assemblée Générale Ordinaire.

PATRIMOINE

Investissements

Au cours de l'exercice 2014, votre SCPI a réalisé un investissement sur des locaux à usage de bureaux, en indivision avec la SCPI Sélectipierre 1, pour un montant global de 9,5 M€ acte en mains et une surface totale de 2 154 m².

La quote-part de votre SCPI Sélectipierre 2 sur cet investissement est de 74%, soit 7 M€ acte en mains.

Cet actif ayant été décrit au cours de l'année 2014 dans les bulletins trimestriels d'information, vous trouverez ci-après un tableau récapitulatif reprenant les éléments financiers au prorata de la quote-part acquise :

Immeuble	Nature	Surface	Date	Locataire	Loyer	Prix acte en mains
COURBEVOIE ABREUVOIR	Bureaux	1 594 m ²	16/09/2014	Orange	449 K€	7 044 K€

Après paiement des frais d'actes et honoraires de transaction, le rendement moyen de ces investissements s'élève à 6,37% acte en mains.

Cessions d'actifs

La valorisation et le renouvellement du patrimoine est notamment assuré par une politique d'arbitrage, engagée depuis plusieurs années, portant sur des actifs vacants ou obsolètes. Le réemploi des fonds permet ainsi l'acquisition de nouveaux actifs répondant à des critères de sélections assurant la pérennisation voire l'augmentation des revenus locatifs dès lors qu'ils viennent remplacer des immeubles vacants.

La cessions d'actif réalisées au cours de l'année a porté sur une surface totale de 366 m² pour un montant total de 340 K€ net vendeur. Cette vente est intervenue à des prix supérieur à sa valeur d'expertise au 31 décembre 2013 ainsi qu'en témoigne le tableau détaillé ci-après.

Immeuble	Nature	Surface	Prix net vendeur	Expertise au 31.12.2013
SAINT PIERRE DES CORPS 8/10 rue de la Rabaterie	Bureaux	366 m ²	340 K€	310 K€

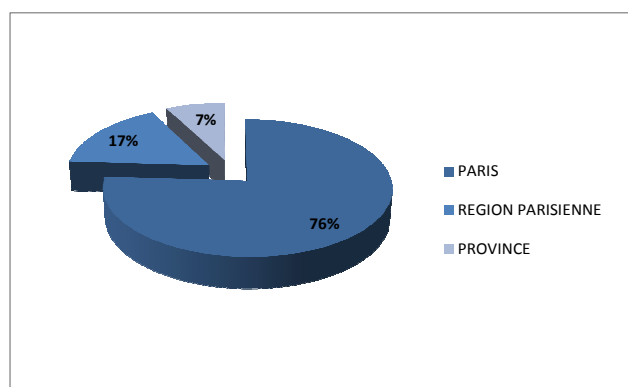
Nous vous informons par ailleurs qu'afin d'éviter tout risque d'incidence sur les pourparlers en cours, les évaluations des immeubles mis en vente ne sont pas publiées dans « l'inventaire détaillé des placements immobiliers » mais ont été prises en compte dans la valeur vénale globale du patrimoine.

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2014, le patrimoine immobilier de la SCPI SELECTIPIERRE 2 totalise une superficie de 45 436 m² répartis sur 28 immeubles de la façon suivante :

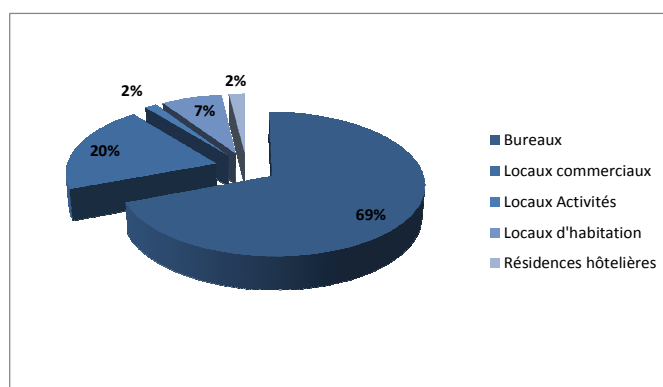
Répartition géographique

En valeur vénale (à la clôture de l'exercice)



Répartition par nature

En valeur vénale (à la clôture de l'exercice)



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 2014 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 153 538 000 € hors droits. A patrimoine constant, la valeur d'expertise est en hausse de 1,00% par rapport à l'expertise de 2013.

Les principales augmentations de valeur concernent les immeubles suivants :

Immeubles	Valeur 2013	Valeur 2014	Variation 2013/2014
25 rue Chateaubriand - 75008 PARIS	4 560 000 €	4 780 000 €	+4,8%
96 rue de la Victoire - 75009 PARIS	1 310 000 €	1 360 000 €	+3,8%
18/24 Rue Lecourbe - 75015 PARIS	4 170 000 €	4 300 000 €	+3,1%
45/47/49 rue de Monceau - 75008 PARIS (Indivision)	10 895 880 €	11 211 000 €	+2,9%
91 Rue de Turenne - 75003 PARIS	2 780 000 €	2 860 000 €	+2,9%

Hors immeubles en arbitrage, les principales baisses ont été constatées sur les immeubles ci-après :

Immeubles	Valeur 2013	Valeur 2014	Variation 2013/2014
131/135 Boulevard Carnot - 78110 LE VESINET	3 180 000 €	3 110 000 €	-2,2%
16 Rue Jean-Jacques Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	5 360 000 €	5 304 000 €	-1,0%

Les valeurs estimées (153 538 000 €) sont supérieures aux valeurs comptables (97 722 939 €).

Taux d'occupation financier (TOF)

2014	1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre
En loyer	96,84%	98,48%	98,68%	97,57%

(montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants)

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2014 par rapport à 2013

	2013	2014
TOF du 4ème trimestre	91,20%	97,57%
TOF annuel	90,59%	97,89%

Situation locative

Malgré un contexte économique difficile cette année, le volume des loyers quittancés au cours de l'exercice 2014 est passé de 9 888 795 € à 10 363 822 € soit 475 027 € de loyers facturés supplémentaires dont 130 546 € correspondent à l'acquisition le 16 septembre 2014 de l'immeuble situés à Courbevoie. Ce qui représente une hausse de 3,4 % à périmètre constant.

État des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2014 était de 1 932 m² et porte principalement sur :

- des locaux à usage d'activité sur l'immeuble situé 113/121 avenue du Président Wilson à La Plaine Saint-Denis (807 m²)
- des locaux à usage de bureaux sur les immeubles situés 131 Boulevard Carnot au Vésinet (433 m²), 4 rue de Fontenelle à Rouen (370 m²) et 29 rue du Faubourg Poissonnière à Paris (290 m²)

Le manque à gagner total des locaux vacants représente 225 267 € HT sur l'exercice 2014.

Relocations

La totalité des loyers générés et encaissés par votre société en 2014 concernant les relocations s'est élevée à un montant de 99 628 € HT et a porté sur une surface globale de 894 m² principalement sur les immeubles suivants : Paris (343 m²), Nogent sur Marne (223 m²) et Le Vésinet (328 m²) représentant un loyer annuel de 214 070 € HT.

Travaux

Les principaux gros travaux de l'année 2014 ont été réalisés sur les immeubles suivants :

- 12 rue Castiglione - 75001 Paris 183 830 €
Rénovation d'un local avant relocation
- 19 rue Richer - 75009 Paris 183 812 €
Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures de l'immeuble sur cour (1ère phase locataire SNCF)
- 2 rue du Roule - 75001 Paris 19 923 €
Rénovation d'un local avant relocation
- 2 Boulevard de Strasbourg – 94130 Nogent sur marne 178 940 €
Rénovation de locaux avant relocation
- 4 rue Fontenelle – 76000 Rouen 107 104 €
Réhabilitation et mises aux normes des ascenseurs parkings et bureaux
- 29 rue Faubourg Poissonnière - 75009 Paris 45 831 €
Rénovation d'un local avant relocation (acompte 30%)
(Peinture, plomberie, sol et mise en conformité électrique, débarras des encombrants)

Provisions pour créances douteuses

Votre société a doté 263 051 € en provisions pour créances douteuses.

Ces provisions concernent principalement les immeubles suivants :

- 113/121 avenue du Président Wilson - 93210 La Plaine-Saint-Denis	75 923 €
- 29 rue du Faubourg Poissonnière - 75009 Paris	64 893 €
- 15/17 rue du Landy - 93200 Saint-Denis	47 715 €
- 18/20 rue Drouot - 75009 Paris	29 546 €
- 2 rue du Roule - 75001 Paris	17 800 €
- 19 rue Richer - 75009 Paris	7 357 €

Les provisions relatives aux procédures collectives (redressement et liquidation judiciaire) représentent 67 546 € et concerne particulièrement un locataire sur l'immeuble situé 29 rue du faubourg Poissonnière à Paris 9^{ème}.

Au cours de l'exercice les reprises de provisions nettes se sont élevées à 71 329 € après déduction de 59 210 € de créances irrécouvrables passées en pertes (créances intégralement provisionnées au cours des exercices antérieurs).

Toutes actions utiles sont, bien entendu, menées en vue du recouvrement de ces sommes impayées.

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2014

Le résultat net de l'exercice 2014 ressort à 7 522 K€ contre 7 011 K€ en 2013, soit une augmentation de 7,3%.

Les revenus locatifs au 31/12/14 s'élèvent à 10 371 K€, soit un niveau en hausse de 2,8% par rapport à 2013, compte tenu essentiellement de l'acquisition de l'immeuble de la rue de l'Abreuvoir à Courbevoie (en indivision avec Sélectipierre 1) et de l'impact en année pleine de l'acquisition de la rue de Monceau à Paris réalisée à mi-année 2013. A périmètre constant, les revenus locatifs augmentent de 2,96%.

Les grosses réparations, dont les charges de l'exercice sont couvertes par une reprise de provisions à due concurrence, se sont élevées à 719 K€, en baisse de 24,7%, tandis que la dotation annuelle de l'exercice destinée à couvrir les travaux futurs représente un montant équivalent à 10% des loyers annuels.

Les charges immobilières, autres que celles ayant leur contrepartie en produits, diminuent de 454 K€ sur différents postes, parmi lesquels les travaux d'entretien courant, les charges non récupérables auprès des locataires, les honoraires de relocation et les honoraires de contentieux.

Une dotation aux provisions sur créances douteuses de 263 K€ a été constituée au 31/12/2014 pour couvrir principalement le risque de recouvrement d'une dizaine de locataires défaillants. Après prise en compte de la reprise de provision comptabilisée concomitamment sur d'autres créances, la dotation nette aux provisions pour créances douteuses s'élève à 192 K€ contre 27 K€ l'an passé.

Le résultat financier à 113 K€ est en hausse sous l'effet d'une augmentation du volume moyen de trésorerie placée en 2014, malgré la baisse des taux de rémunération des dépôts à terme.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 23,01 € par part, soit un rendement de 4,42% par rapport à la valeur de réalisation contre 4,39% l'an passé.

MARCHÉ DES PARTS

Marché secondaire

	Prix d'exécution *	Prix acheteur *	Nombre de parts échangées
1 ^{er} trimestre 2014	371,01 €	402,91 €	835
2 ^{ème} trimestre 2014	366,13 €	397,62 €	531
3 ^{ème} trimestre 2014	355,16 €	385,70 €	996
4 ^{ème} trimestre 2014	366,28 €	397,78 €	1 371

* Prix moyen trimestriel

Prix acheteur : prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5% et commission de cession de 3% HT (3,588% TTC au taux de TVA en vigueur jusqu'au 31.12.2013 et 3,6% TTC au taux de TVA en vigueur au 01.01.2014).

Au total, ce sont donc 3 733 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2014, 277 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2014, 252 parts étaient en attente de cession (soit 0,08% du nombre total des parts).

Marché des parts année 2014

Sur l'ensemble du marché, 4 010 parts ont été échangées (soit 1,29% du nombre total des parts).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2014, ce sont 4 104 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (107 dossiers) et donation (1 dossier). Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil.

ORGANISATION INTERNE DE LA SOCIETE DE GESTION

Nous vous informons que la Société de Gestion a décidé de déléguer la production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité), jusqu'alors assurée au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance, à une entité de la Firme FIDUCIAL. Cette délégation a été mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014. Conformément à la réglementation en vigueur, l'Autorité des marchés financiers a été notifiée avant que les dispositions de cette délégation ne prennent effet. Cette délégation, motivée principalement par une volonté de sécuriser les process existants et de pérenniser les ressources comptables, est neutre pour votre SCPI et n'engendre naturellement aucun coût.

FIDUCIAL Gérance reste à tout moment responsable de la bonne exécution des tâches déléguées, et du respect par le délégataire de l'ensemble des dispositions réglementaires applicables.

ASSEMBLEE GENERALE

La Société de Gestion vous propose de vous prononcer sur les résolutions concernant notamment :

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2014,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Désignation d'un membre du Conseil de Surveillance.

Cette année un mandat de membre du Conseil de Surveillance vient à échéance à l'issue de la présente assemblée générale. Celui de :

- AVIVA-VIE, représentée par Benoît POZZO di BORGIO.

Ce membre du Conseil de Surveillance sortant se représente à vos suffrages.

Nous avons également reçu huit candidatures que vous retrouverez dans le texte des résolutions.

Nous vous rappelons que le Conseil de Surveillance se compose de neuf membres nommés par l'Assemblée Générale pour trois ans.

La Société de Gestion sollicite également de votre part le renouvellement des autorisations suivantes relatives :

- au montant des emprunts qu'elle pourra contracter pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons qu'aucun emprunt n'a été souscrit en 2014 pour le compte de la SCPI et vous proposons, comme chaque année, de fixer la limite des emprunts à 25% de la capitalisation de la Société,
- aux échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier,
- à l'attribution de jetons de présence et de remboursement de frais aux membres du Conseil de Surveillance.

En outre, votre expert immobilier, EXPERTISES GALTIER, ayant démissionné de son mandat en raison d'un incident survenu de son fait dans les expertises d'une des SCPI gérée par FIDUCIAL Gérance, il est soumis à votre approbation la désignation, en remplacement, de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE pour une durée de cinq exercices, conformément à l'article 422-235 alinéa 1^{er} du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. A toutes fins utiles, il est précisé qu'un appel d'offres a été préalablement lancé en vue de déterminer l'expert immobilier le plus adapté à votre SCPI.

Vous trouverez le texte de ces projets de résolutions dans les dernières pages du présent rapport annuel.

En conclusion de ce rapport, en vous remerciant de la confiance que vous nous témoignez et en vous assurant de gérer votre Société dans le strict respect de l'intérêt des associés, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, d'approuver les résolutions présentées et agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

La Société de Gestion
FIDUCIAL Gérance

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Les membres du Conseil de Surveillance ont été tenus informés, par la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance, 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 2014 ont atteint 10 363 822 € contre 9 888 795 € en 2013.
- Le bénéfice de l'exercice 2014 est de 7 522 289 € contre 7 011 378 € en 2013.
- Le taux d'occupation financier est passé de 96,84% au 1er trimestre à 97,57% au dernier trimestre.
- Marché secondaire : 4 010 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : 277 parts ont été échangées, sans l'intervention de la société de gestion.
- Le dividende de l'année 2014 a été de 23,01 € par part, contre 22,62 € en 2013.

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 outre, nous vous précisons que la désignation de la société BNP PARIBAS REAL ESTATE en qualité d'expert immobilier en remplacement de la société EXPERTISES GALTIER, démissionnaire suite à un incident de son fait, nous agréé.

En application de l'article L 214-106 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 FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2014, cette commission s'élève à 855 021,98 € hors taxes.

Nous attirons votre attention sur le fait que la Société de Gestion percevra sur l'exercice 2015, conformément à l'article 17 des statuts et suite à la validation du Conseil de Surveillance en date du 26 mars 2015 :

- des honoraires sur acquisitions d'actifs d'un montant de 98,8 k€ dans le cadre de l'acquisition de l'actif de COURBEVOIE (92) – 11 rue de l'Abreuvoir;
- des honoraires sur cessions d'actifs d'un montant de 3,4 k€ dans le cadre de l'arbitrage de l'actif de SAINT PIERRE-DES-CORPS (37) – 8-10 rue de la Rabaterie.

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports du commissaire 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.

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. Il est rappelé que pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.

Le Président
AVIVA-VIE
Monsieur Benoît POZZO di BORGO

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	Résidences Hôtelières	Divers
PARIS	55,15%	11,50%	0,00%	7,40%	1,83%	0,02%
REGION PARISIENNE	12,71%	2,48%	1,43%	0,00%	0,00%	0,00%
PROVINCE	1,28%	6,20%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAUX	69,14%	20,18%	1,43%	7,40%	1,83%	0,02%

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)
2010	62 289 600 €	Néant	311 448	5 986	Néant	400,69 €
2011	62 289 600 €	Néant	311 448	5 944	Néant	396,35 €
2012	62 289 600 €	Néant	311 448	5 892	Néant	360,00 €
2013	62 289 600 €	Néant	311 448	5 794	Néant	396,35 €
2014	62 289 600 €	Néant	311 448	5 738	Néant	406,00 €

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

TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION 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 (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2010	6 479	2,08%	224	N. S.	49 314,95 €
2011	8 409	2,70%	1 332	N. S.	63 591,94 €
2012	5 557	1,78%	2 322	N. S.	45 370,16 €
2013	7 260	2,33%	937	N. S.	71 133,90 €
2014	4 010	1,29%	252	N. S.	40 863,49 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2010	2011	2012	2013	2014
Dividende versé au titre de l'année (1)	22,62 €	22,62 €	22,62 €	22,62 €	23,01 €
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	310,00 €	369,00 €	365,00 €	360,00 €	365,00 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	7,30%	6,13%	6,20%	6,28%	6,30%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	358,10 €	397,85 €	393,05 €	380,45 €	396,42 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	6,32%	5,69%	5,75%	5,95%	5,80%
Report à nouveau cumulé par part (3)	14,08 €	12,87 €	11,53 €	12,09 €	11,99 €

(1) Avant prélèvement

(2) Le taux de distribution sur la valeur de marché de la SCPI est le rapport entre:

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)
- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n, pondéré par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

(3) 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)

	2010	% du Total des Revenus	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus	2013	% du Total des Revenus	2014	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	31,46	98,81%	30,96	97,67%	31,76	97,88%	31,75	96,49%	33,28	98,85%
. Produits financiers (1)	0,33	1,02%	0,68	2,13%	0,65	2,02%	0,31	0,95%	0,36	1,08%
. Produits divers	0,05	0,16%	0,06	0,20%	0,03	0,10%	0,84	2,56%	0,02	0,07%
* TOTAL	31,83	100,00%	31,70	100,00%	32,45	100,00%	32,91	100,00%	33,66	100,00%
CHARGES (2)										
. Commission de gestion	2,72	8,53%	2,42	7,64%	2,56	7,88%	2,64	8,03%	2,76	8,21%
. Autres frais de gestion	0,23	0,73%	0,23	0,74%	0,43	1,31%	0,42	1,27%	0,36	1,06%
. Entretien du patrimoine	3,10	9,74%	2,49	7,87%	2,95	9,08%	4,03	12,24%	2,96	8,79%
. Charges locatives non récupérables	3,25	10,21%	4,25	13,39%	2,17	6,70%	3,08	9,36%	2,12	6,31%
Sous-total charges externes	9,30	29,20%	9,40	29,64%	8,10	24,96%	10,17	30,91%	8,20	24,37%
Amortissements nets (3)										
. Patrimoine	0,00	-0,01%	0,00	-0,01%	0,00	0,01%	0,00	0,00%	0,00	0,01%
. Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,01%
Provisions nettes (3)										
. Pour travaux	0,40	1,17%	0,32	1,01%	-0,53	-1,67%	0,11	0,33%	1,02	3,23%
. Autres	0,52	1,53%	0,38	1,20%	1,70	5,35%	0,09	0,28%	0,43	1,34%
Sous-total charges internes	0,91	2,69%	0,70	2,19%	1,17	3,69%	0,20	0,61%	1,46	4,59%
* TOTAL	10,21	31,89%	10,10	31,83%	9,27	28,66%	10,37	31,51%	9,66	28,96%
* RESULTAT COURANT	21,62	68,11%	21,61	68,17%	23,18	71,34%	22,54	68,49%	24,00	71,04%
* RESULTAT EXCEPTIONNEL			-0,32	-1,01%	0,00	0,00%	-0,03	-0,08%	0,15	0,46%
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	-1,21	-3,81%	-1,34	-4,23%	0,56	1,73%	0,08	0,24%	1,14	3,52%
Revenus distribués (1)	22,83	71,92%	22,94	72,39%	22,62	69,62%	22,62	68,75%	23,01	67,52%

(1) avant prélèvement

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

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2013 (*)	DURANT L'ANNEE 2014	TOTAL AU 31/12/2014
Fonds collectés	99 469 464 €		99 469 464 €
+ Réserves sur produits de cession d'immuebles 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	1 442 351 €	-979 €	1 441 372 €
- Achats / cessions d'immuebles et travaux immobilisés	93 151 827 €	6 300 651 €	99 452 478 €
- Moins values réalisées sur cessions d'actif	661 273 €	-19 857 €	641 416 €
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime d'émission	2 106 512 €	455 766 €	2 562 278 €
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	284 185 €		284 185 €
Sommes restant à investir	9 943 446 €	-6 737 539 €	3 205 907 €

(*) Depuis l'origine de la société.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU D'APPORT	SURFACES TOTALES (en M²)	TYPE	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	FRAIS D'ACQUISITION (en €)	T.V.A. NON RÉCUPÉRABLE (en €)	TOTAL (en €)	VALEURS D'EXPERTISE AU 31.12.2014 (en €)
18/24 Rue Lecourbe - 75015 PARIS	07/12/1978	2 178	Commerce	1 619 395	36 676	9 357	1 665 428	4 300 000
12 Rue de Castiglione - 75001 PARIS	21/12/1978	1 798	Bureau / Commerce	3 532 594	293 973	15 712	3 842 279	13 110 000
25 rue Chateaubriand - 75008 PARIS	15/02/1979	880	Bureau	6 709 493	222 019	0	6 931 512	4 780 000
19 rue Richer - 75009 PARIS	05/04/1979	3 613	Bureau / Commerce / Habitation	3 863 195	380 446	19 900	4 263 541	17 490 000
2 Boulevard de Strasbourg - 94130 NOGENT-SUR-MARNE	08/06/1979	1 078	Bureau / Commerce	1 154 994	93 989	0	1 248 983	1 720 000
131/135 Boulevard Carnot - 78110 LE VESINET	28/09/1979	2 805	Bureau	2 848 628	37 981	0	2 886 609	3 110 000
2 Rue du Roule - 75001 PARIS	01/01/1997	1 432	Bureau / Commerce	4 303 367	0	0	4 303 367	9 820 000
63 Rue de Rivoli - 75001 PARIS	01/01/1997	914	Bureau / Commerce / Habitation	2 286 735	0	-47	2 286 688	5 590 000
68 Rue de Rivoli - 75004 PARIS	01/01/1997	350	Bureau / Commerce	1 143 368	0	0	1 143 368	3 450 000
91 Rue de Turenne - 75003 PARIS	01/01/1997	739	Bureau / Commerce / Habitation	1 981 837	0	0	1 981 837	2 860 000
113/121 Avenue du Président Wilson - 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS *	01/01/1997	7 762	Bureau / Local d'activité	4 592 408	0	0	4 592 408	
29 Rue du Faubourg Poissonnière - 75009 PARIS	01/01/1997	2 728	Bureau	3 048 980	0	0	3 048 980	7 780 000
35 Avenue Philippe Auguste - 75011 PARIS	01/01/1997	4 280	Bureau	6 097 961	0	0	6 097 961	10 000 000
67 Avenue de la Résistance - 93340 LE RAINCY	01/01/1997	518	Commerce	564 061	0	0	564 061	990 000
96 rue de la Victoire - 75009 PARIS	01/01/1997	239	Bureau	609 796	0	0	609 796	1 360 000
Place Vendôme - 75001 PARIS	01/01/1997	PKG	Parking	17 450	0	0	17 450	32 000
10 Rue des Alouettes - 94320 THIAIS	01/01/1997	1 531	Commerce	1 219 592	0	0	1 219 592	2 510 000
4 Rue de Fontenelle - 76000 ROUEN	01/01/1997	2 231	Bureau	1 858 259	0	0	1 858 259	1 970 000
20 Rue Drouot - 75009 PARIS	01/01/1997	1 321	Bureau / Commerce / Habitation	6 738 247	0	-40 818	6 697 429	9 110 000
16 Rue Drouot (Parking) - 75009 PARIS			Parking					
11 Place Saint Augustin - 75008 PARIS (Résidence Hôtelière)	01/01/1997	552	Résidence hôtelière	2 652 613	0	0	2 652 613	2 810 000
17 Square Foch - 75116 PARIS	01/01/1997	550	Bureau	3 811 225	0	0	3 811 225	6 000 000
47 Rue Saint Dizier - 54000 NANCY *	01/01/1997	2 177	Commerce	2 286 735	0	0	2 286 735	3 640 000
16 Rue Jean-Jacques Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	13/10/2005	1 484	Bureau	4 872 290	312 119	0	5 184 409	5 304 000
59-65 Rue de Courcelles - 75008 PARIS	27/07/2009	881	Bureau	6 565 000	405 400	0	6 970 400	6 830 000
25 rue de la République - 84000 AVIGNON	22/12/2011	745	Commerce	5 861 535	352 997	0	6 214 532	5 875 000
45/47/49 rue de Monceau - 75008 PARIS	27/06/2013	1 056	Bureau	10 897 180	672 553	0	11 569 733	11 211 000
11 Rue de l'Abreuvoir - 92400 COURBEVOIE	16/09/2014	1 594	Bureau	6 586 000	0	0	6 586 000	6 586 000
TOTAUX		45 436		97 722 939	2 808 153	4 104	100 535 195	153 538 000

* Immeuble en cours d'arbitrage ou susceptible de l'être en 2015 dont la valeur n'est de ce fait pas publiée.

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2014

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

Etat du Patrimoine au 31/12/2014

	31/12/2014		31/12/2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<u>Immobilisations locatives</u>				
Terrains et constructions locatives **	+ 97 688 144,70 €	+ 153 538 000,00 €	+ 91 423 266,56 €	+ 145 801 880,00 €
Immobilisations en cours	+ 34 794,20 €			
<u>Charges à répartir sur plusieurs exercices</u>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<u>Provisions liées aux placements immobiliers</u>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 129 444,80 €		- 810 472,09 €	
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	96 593 494,10 €	153 538 000,00 €	90 612 794,47 €	145 011 880,00 €
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
<u>Actifs immobilisés</u>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<u>Créances</u>				
Locataires et comptes rattachés	+ 3 070 384,42 €	+ 3 070 384,42 €	+ 3 584 796,55 €	+ 3 584 796,55 €
Autres créances	+ 1 171 743,22 €	+ 1 171 743,22 €	+ 1 064 991,61 €	+ 1 064 991,61 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 2 576 018,38 €	- 2 576 018,38 €	- 2 443 505,59 €	- 2 443 505,59 €
<u>Valeurs de placement et de disponibilité</u>				
Certificat Dépôt / Dépôts à terme	+ 12 826 676,68 €	+ 12 826 676,68 €	+ 10 322 681,27 €	+ 10 322 681,27 €
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	+ 1 883 878,57 €	+ 1 883 878,57 €	+ 8 502 618,96 €	+ 8 502 618,96 €
<u>Provisions générales pour risques et charges</u>				
Provisions pour Litiges et risques				
<u>Dettes</u>				
Dettes financières	- 2 820 772,94 €	- 2 820 772,94 €	- 2 624 073,30 €	- 2 624 073,30 €
Dettes d'exploitation	- 468 516,94 €	- 468 516,94 €	- 368 569,86 €	- 368 569,86 €
Dettes diverses	- 2 529 955,78 €	- 2 529 955,78 €	- 1 565 857,53 €	- 1 565 857,53 €
Dettes diverses/Distribution	- 2 121 422,16 €	- 2 121 422,16 €	- 1 976 347,60 €	- 1 976 347,60 €
TOTAL II	8 435 996,69 €	8 435 996,69 €	14 496 734,51 €	14 496 734,51 €
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	105 029 490,79 €		105 109 528,98 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE *		161 973 996,69 €		160 298 614,51 €

* 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

** Les immobilisations comprennent 1 300 € de provision de frais d'acquisition liés à l'immeuble Monceau qui seront immobilisés au cours du prochain exercice.

Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres au 31/12/2014

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2014	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2014
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	-2 383 420,35 €		-455 766,00 €	-2 839 186,35 €
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	-661 273,88 €		19 857,06 €	-641 416,82 €
Réserves	2 500 000,00 €			2 500 000,00 €
Report à nouveau	3 767 093,32 €	-33 576,25 €		3 733 517,07 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2014			7 522 289,23 €	7 522 289,23 €
Résultat de l'exercice 2013	7 011 377,51 €	-7 011 377,51 €		
Acomptes sur distribution 2014			-7 166 418,48 €	-7 166 418,48 €
Acomptes sur distribution 2013	-7 044 953,76 €	7 044 953,76 €		
TOTAL GENERAL	105 109 528,98 €		-80 038,19 €	105 029 490,79 €

Compte de Résultat au 31/12/2014

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 486 284,52 €	2 375 421,97 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	10 363 822,13 €	9 888 795,02 €
Grosses réparations couvertes par provisions	719 440,96 €	955 874,29 €	Charges facturées	2 486 284,52 €	2 375 421,97 €
Travaux d'entretien	201 803,00 €	298 846,58 €	Produits annexes		
Impôts et taxes			Autres produits divers	7 350,08 €	200 254,13 €
Autres Charges Immobilières	602 582,10 €	959 711,05 €	Transfert de Charges		
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	4 010 110,58 €	4 589 853,89 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	12 857 456,73 €	12 464 471,12 €
Rémunération de la Société de Gestion	855 021,98 €	817 455,30 €			
Tva non récupérable sur rémunération de gérance	6 021,36 €	5 311,27 €	Transfert de charge d'exploitation	45 766,00 €	672 552,52 €
Frais d'acquisitions	455 766,00 €	672 552,52 €	Reprises des provisions d'exploitation		
Frais sur ventes			Provisions Créances irrécouvrables		12 723,74 €
Diverses charges d'exploitation	110 666,12 €	130 221,96 €	Provisions Créances Douteuses	130 538,63 €	138 436,79 €
Pertes sur créances irrécouvrables	59 209,79 €		Provisions Grosses Réparations	719 440,96 €	955 874,29 €
Dotation aux provisions et amortissement d'exploitation					
Dotation aux amortissements d'exploitation	978,92 €	978,92 €			
Provisions pour créances douteuses	263 051,42 €	178 577,89 €			
Provisions pour grosses réparations	1 038 413,67 €	988 879,50 €			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	2 789 129,26 €	2 793 977,36 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	1 305 745,59 €	1 779 587,34 €
Charges financières	143,24 €		Produits financiers	113 064,14 €	96 957,87 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES	143,24 €		TOTAL PRODUITS FINANCIERS	113 064,14 €	96 957,87 €
Charges exceptionnelles			Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières	3 000,00 €	8 254,00 €	Produits except/.activités immobilières	48 405,85 €	62 446,43 €
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	3 000,00 €	8 254,00 €	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	48 405,85 €	62 446,43 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	7 522 289,23 €	7 011 377,51 €			
TOTAL GENERAL	14 324 672,31 €	14 403 462,76 €	TOTAL GENERAL	14 324 672,31 €	14 403 462,76 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2014

	Exercice 2014		Exercice 2013 *		Evolution des valeurs estimées en %	Evaluation 2014 €/m²
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)		
Terrains et constructions locatives						
Bureaux	70 763 331	106 158 630	64 476 093	98 452 702	7,8%	3 515
Locaux commerciaux	17 390 743	30 983 160	17 376 029	31 219 073	-0,8%	3 315
Locaux d'activité	1 900 585	2 193 425	1 900 585	2 226 947	-1,5%	683
Locaux d'habitation	4 998 218	11 360 785	4 998 218	11 123 158	2,1%	5 354
Résidences Hôtelières	2 652 613	2 810 000	2 652 613	2 750 000	2,2%	5 091
Parkings	17 450	32 000	18 429	30 000	6,7%	PKG
Total	97 722 939	153 538 000	91 421 967	145 801 880	5,3%	3 379
Immobilisations en cours						
Bureaux						
Locaux commerciaux						
Locaux d'activité						
Locaux d'habitation						
Résidences Hôtelières						
Parking						
Total						
TOTAL GENERAL	97 722 939	153 538 000	91 421 967	145 801 880	5,3%	3 379

+1,00% à patrimoine constant

* Suite à une analyse plus approfondie par la SGP la répartition des actifs par destination a été revue

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2014

Désignation des immeubles	Exercice 2014		Exercice 2013		Evolution des valeurs estimées en %	Evaluation 2014 €/m²
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)		
18/24 Rue Lecourbe - 75015 PARIS	1 619 395	4 300 000	1 619 395	4 170 000	3,1%	1 974
12 Rue de Castiglione - 75001 PARIS	3 532 594	13 110 000	3 532 594	12 830 000	2,2%	7 291
25 rue Chateaubriand - 75008 PARIS	6 709 493	4 780 000	6 709 493	4 560 000	4,8%	5 432
19 rue Richer - 75009 PARIS	3 863 195	17 490 000	3 863 195	17 120 000	2,2%	4 841
2 Rue du Roule - 75001 PARIS	4 303 367	9 820 000	4 268 572	9 770 000	0,5%	6 858
63 Rue de Rivoli - 75001 PARIS	2 286 735	5 590 000	2 286 735	5 520 000	1,3%	6 116
68 Rue de Rivoli - 75004 PARIS	1 143 368	3 450 000	1 143 368	3 390 000	1,8%	9 857
91 Rue de Turenne - 75003 PARIS	1 981 837	2 860 000	1 981 837	2 780 000	2,9%	3 870
29 Rue du Faubourg Poissonnière - 75009 PARIS	3 048 980	7 780 000	3 048 980	7 660 000	1,6%	2 852
35 Avenue Philippe Auguste - 75011 PARIS	6 097 961	10 000 000	6 097 961	10 000 000	0,0%	2 336
96 rue de la Victoire - 75009 PARIS	609 796	1 360 000	609 796	1 310 000	3,8%	5 690
Place Vendôme - 75001 PARIS	17 450	32 000	18 429	30 000	6,7%	PKG
20 Rue Drouot - 75009 PARIS	6 738 247	9 110 000	6 738 247	8 920 000	2,1%	6 896
16 Rue Drouot (Parking) - 75009 PARIS						
11 Place Saint Augustin - 75008 PARIS	2 652 613	2 810 000	2 652 613	2 750 000	2,2%	5 091
17 Square Foch - 75116 PARIS	3 811 225	6 000 000	3 811 225	5 870 000	2,2%	10 909
59-65 Rue de Courcelles - 75008 PARIS	6 565 000	6 830 000	6 565 000	6 730 000	1,5%	7 753
45/47/49 rue de Monceau - 75008 PARIS	10 897 180	11 211 000	10 895 880	10 895 880	2,9%	10 616
Total Paris	65 878 436	116 533 000	65 843 321	114 305 880	1,9%	4 957
2 Boulevard de Strasbourg - 94130 NOGENT-SUR -MARNE	1 154 994	1 720 000	1 154 994	1 720 000	0,0%	1 596
131/135 Boulevard Carnot - 78110 LE VESINET	2 848 628	3 110 000	2 848 628	3 180 000	-2,2%	1 109
113/121 Avenue du Président Wilson - 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS *	4 592 408		4 592 408			
67 Avenue de la Résistance - 93340 LE RAINCY	564 061	990 000	564 061	990 000	0,0%	1 911
10 Rue des Alouettes - 94320 THIAIS	1 219 592	2 510 000	1 219 592	2 510 000	0,0%	1 639
16 Rue Jean-Jacques Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	4 872 290	5 304 000	4 872 290	5 360 000	-1,0%	3 574
11 Rue de l'Abreuvoir - 92400 COURBEVOIE	6 586 000	6 586 000	-	-	100,0%	4 132
Total Région Parisienne	21 837 974	25 520 000	15 251 974	19 141 000	33,3%	1 522
4 Rue de Fontenelle - 76000 ROUEN	1 858 259	1 970 000	1 858 259	1 970 000	0,0%	883
47 Rue Saint Dizier - 54000 NANCY *	2 286 735		2 286 735			
25 rue de la République - 84000 AVIGNON	5 861 535	5 875 000	5 861 535	5 875 000	0,0%	7 886
8-10 rue de la Rabaterie - 37000 SAINT PIERRE DES CORPS	-	-	320 143	310 000	-100,0%	
Total Province	10 006 529	11 485 000	10 326 672	12 355 000	-7,0%	2 229
TOTAL GENERAL	97 722 939	153 538 000	91 421 967	145 801 880	5,3%	3 379

* Immeuble en cours d'arbitrage ou susceptible de l'être en 2015 dont la valeur n'est de ce fait pas publiée.

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2014, 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 la société 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 2014" 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 bureau.

Compte tenu que le patrimoine de votre SCPI est majoritairement composé d'actifs de bureaux, une dotation équivalente à 10% des loyers quittancés a été provisionnée en 2014.

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2014	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2014
. Terrains et constructions locatives	91 404 837,95	6 586 000,00	320 142,94	97 670 695,01 €
. Amortissements	18 428,61		978,92 €	17 449,69 €
. Agencements, aménagements sur construction				
. Immobilisations en cours		34 794,20 €		34 794,20 €
	91 423 266,56	6 620 794,20 €	321 121,86 €	97 722 938,91 €

> L'augmentation des immobilisations pour 6.586.000 euros correspond à la quote-part (74%) de l'acquisition de l'immeuble de la rue de l'Abreuvoir à Courbevoie en indivision avec la SCPI Selectipierre 1 (26%).

> La variation à la baisse des immobilisations locatives est due à la cession de l'immeuble situé à Saint Pierre des Corps pour une valeur comptable de 320 142 € et pour un prix de vente de 340 000 €.

> Les amortissements concernant les parkings Vendôme à Paris, sont entendues après déduction des amortissements. Les diminutions représentent la dotation aux amortissements de 2014. Ces immobilisations mises en concession sont amorties sur une durée de 40 ans depuis 1992.

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2014	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2014
. Provisions pour grosses réparations	810 472,09	1 038 413,67 €	-719 440,96 €	1 129 444,80 €
. Provisions pour créances douteuses	1 573 053,70	263 051,42 €	-130 538,63 €	1 705 566,49 €
. Provisions pour litige et risque	870 451,89			870 451,89 €
	3 253 977,68	1 301 465,09 €	-849 979,59 €	3 705 463,18 €

> Le plan de travaux sur cinq ans fait ressortir que les provisions pour grosses réparations au taux de 10% sont suffisantes pour couvrir les dépenses de 2015.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent principalement à des travaux réalisés dans les immeubles Paris - Lecourbe pour 183,8 K€, Paris - Richer pour 183,8 K€, Nogent-sur-Marne pour 178,9 K€ et Rouen - Fontenelle pour 107,1 K€.

> Les reprises correspondent aux provisions relatives aux créances douteuses 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 2014.

AFFECTATION DU RESULTAT 2013

. Report à nouveau antérieur		3 767 093,32 €
. Résultat de l'exercice 2013		7 011 377,51 €
. Dividendes versés aux associés	7 044 953,76 €	
. Report à nouveau	3 733 517,07 €	
	10 778 470,83 €	10 778 470,83 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la 4ème résolution de l'Assemblée Générale du 17 juin 2014,

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	3 070 384,42 €	3 070 384,42 €	
. Créances fiscales	59 957,85 €	59 957,85 €	
. Débiteurs divers	1 111 785,37 €	231 271,84 €	880 513,53 €
	4 242 127,64 €	3 361 614,11 €	880 513,53 €

> Les créances locatives représentent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 2 521 275,95 €, ainsi que les créances pour charges locatives à recevoir à hauteur de 549 108,47 €.

> Les créances fiscales correspondent au crédit de TVA du mois de Décembre 2014 et à la TVA sur les créances pour charges locatives à recevoir.

> Les débiteurs divers à moins d'un an représentent principalement le solde du gérant de l'immeuble "Le Wilson" à Strasbourg pour 60 530,26 € et une créance de 118 730,07 € concernant les comptes d'indivisions. Les débiteurs à plus d'un an représentent 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	2 820 772,94 €		2 820 772,94 €
. Locataires, avance sur charges	329 133,54 €	329 133,54 €	
. Dettes fiscales	550 836,35 €	550 836,35 €	
. Associés solde sur distribution	2 121 422,16 €	2 121 422,16 €	
. Crédoiteurs divers	2 118 502,83 €	2 118 502,83 €	
	7 940 667,82 €	5 119 894,88 €	2 820 772,94 €

> Les locataires crédoiteurs représentent des avances concernant des loyers du 1er trimestre 2015 pour 329 133,54 €

> Les dettes fiscales représentent essentiellement la TVA à encaisser sur les loyers impayés pour 375 221,51 €, la TVA sur les avoirs à établir pour 3 711,34 €, des impôts et taxes pour 29 258,34 € et de la TVA déductible pour 117 216 €.

> Les crédoiteurs divers représentent principalement des dividendes bloqués pour 464 654,59 €, des dividendes rejetés lors des distributions des acomptes pour 210 873,93 €, des provisions pour charges à payer de 164 276,39 €, un solde associés marché secondaire pour 458 239,03 €, un fond de roulement syndic pour 15 864,19 € et un solde d'indivision de 622 286,47 €.

CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2014	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2014
Capital souscrit	62 289 600,00			62 289 600,00 €

> Aucune évolution du capital par rapport l'an dernier.

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

	Valeurs brutes au 01/01/2014	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2014
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-661 273,88 €	19 857,06 €		-641 416,82 €

> 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.

> Ces plus-values nettes totales résultent de la différence des produits des ventes réalisées sur l'exercice : au cours de l'exercice, cette variation s'explique par les plus-values nettes réalisées au cours de l'exercice et constatées dans les capitaux propres de la SCPI pour 19 857,06 € (plus value) suite à la cession de l'immeuble de Saint Pierre-des-Corps.

ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : **209 161,75 €**

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

. Engagements donnés :

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	10 363 822,13 €	
. Charges facturées	2 486 284,52 €	
. Autres produits divers	7 350,08 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)	12 857 456,73 €	

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-2 486 284,52 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-201 803,00 €	
. Grosses réparations	-719 440,96 €	
. Autres charges immobilières	-602 582,10 €	
PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière)	8 847 346,15 €	

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

-971 709,46 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

7 875 636,69 €

PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES

-59 209,79 €

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION

-978,92 €

DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION (nettes des reprises)

-451 485,50 €

RESULTAT D'EXPLOITATION

7 363 962,48 €

Produits financiers

113 064,14 €

Charges financières

143,24 €

RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES

112 920,90 €

RESULTAT COURANT

7 476 883,38 €

Produits exceptionnels

48 405,85 €

Charges exceptionnelles

-3 000,00 €

RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES

45 405,85 €

RESULTAT NET COMPTABLE

7 522 289,23 €

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2013	2014
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	20 606 172,68 €	18 825 300,23 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	7 011 377,51	7 522 289,23
Cessions d'actifs	9 177 326,89	340 000,00
Augmentation de capital (prime d'émission nette)		
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	724 434,82	1 260 744,97
Dotations aux provisions	1 168 436,31	1 302 444,01
Total des ressources	18 081 575,53	10 425 478,21
Emplois de l'exercice		
Investissements de l'exercice :		
. Corporels		
Variation des valeurs réalisables	20 318,51	-407 660,52
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	2 046 213,36	1 976 347,60
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	5 068 606,16	5 044 996,32
Acquisition d'Actifs	11 632 998,87	7 076 560,20
Reprise d'amortissements et de provisions	1 094 311,08	849 979,59
Total des emplois	19 862 447,98	14 540 223,19
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	18 825 300,23	14 710 555,25

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

LES CHARGES IMMOBILIERES

4 010 110,58 €

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires	2 486 284,52 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	719 440,96 €
- les travaux d'entretien et de réparation	201 803,00 €
- les charges non récupérables	316 677,79 €
- les impôts et taxes	142 856,89 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	59 409,27 €
- les honoraires de relocation	53 065,50 €
- des honoraires divers	30 572,65 €

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

2 789 129,26 €

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend	861 043,34 €
- 8 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	855 021,98 €
- la TVA non récupérable	6 021,36 €

LES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION comprennent

110 666,12 €

- les honoraires des commissaires aux comptes	21 155,99 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	13 032,80 €
- les honoraires du dépositaire	6 432,00 €
- la redevance AMF	1 500,00 €
- la rémunération du conseil de surveillance	14 000,02 €
- des honoraires divers	1 956,35 €
- La CVAE - CFE	45 757,00 €
- diverses charges de gestion courante	6 831,96 €

FRAIS SUR VENTES IMPUTÉS SUR LES PLUS OU MOINS VALUES

455 766,00 €

PERTES SUR CREANCES IRRECOURVABLES

59 209,79 €

LES DOTATIONS AUX PROVISIONS pour
sont détaillées au point "état des provisions"

1 302 444,01 €

LES CHARGES FINANCIERES pour

143,24 €

LES CHARGES EXCEPTIONNELLES pour

3 000,00 €

PRODUITS

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent

12 857 456,73 €

- les loyers de vos immeubles	10 363 822,13 €
- les charges refacturées	2 486 284,52 €
- d'autres produits	7 350,08 €

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent

1 305 745,59 €

- les reprises de provisions pour créances douteuses	130 538,63 €
- les reprises de provisions pour grosses réparations	719 440,96 €
- les transferts de charge	455 766,00 €

LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent

113 064,14 €

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent

48 405,85 €

> Produits exceptionnels	45 283,56 €
> Indemnités sur résiliation de Bail	3 122,29 €

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

14 324 672,31 €

6 802 383,08 €

LE SOLDE, soit

7 522 289,23 €

correspond au bénéfice de l'exercice.

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 31/12/2014 :	311 448	
Placements immobiliers	96 593 494,10 €	
Autres actifs nets (1)	8 435 996,69 €	
Valeur comptable	<u>105 029 490,79 €</u>	337,23 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	153 538 000,00 €	
Autres actifs nets (1)	8 435 996,69 €	
Valeur de réalisation	<u>161 973 996,69 €</u>	520,07 €
Commissions de souscription au moment de la reconstitution 3,6% TTC du prix de souscription	5 831 063,88 €	
	<u>5 831 063,88 €</u>	
Frais nécessaires pour		
Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,35%	9 749 691,00 €	
Frais de commercialisation 1,8%	2 763 684,00 €	
	<u>12 513 375,00 €</u>	
Valeur de Reconstitution	180 318 435,57 €	578,97 €

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

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2014)

Aux Associés

SELECTIPIERRE 2

Société civile de placement immobilier

C/O Fiducial Gérance

41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92 928 Paris La Défense Cedex

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 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la 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 la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société EXPERTISES GALTIER, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 3 juin 2010. 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 pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par la société de gestion ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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 dans le rapport de gestion du gérant et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 15 avril 2015

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

RAPPORT SPECIAL

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014)

Aux Associés
SELECTIPIERRE 2
Société Civile de Placement Immobilier
C/O FIDUCIAL GERANCE
41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92 928 Paris La Défense Cedex

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 L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient 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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE

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

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 FIDUCIAL GERANCE :

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 2014, cette commission s'élève à 855 021,98 € HT.
- Une commission à la charge de l'acquéreur de 3% hors taxes du montant total des cessions de parts sur le marché secondaire calculés sur le prix d'exécution de la part. Au titre de 2014, cette commission s'élève à 40 863,49 € hors taxes.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 15 avril 2015

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

PricewaterhouseCoopers Audit, SA, 63, rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
T: +33 (0) 1 56 57 58 59, F: +33 (0) 1 56 57 58 60, www.pwc.fr

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles.
Société Anonyme au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Nice, Paris, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

PROJET DE RESOLUTIONS

DÉLIBÉRATIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EN TANT QU'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET AUX CONDITIONS DE QUORUM ET DE MAJORITÉ REQUISES EN CONSÉQUENCE

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2014, approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2014.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 1 038 413,67 €.

L'Assemblée Générale, constatant que :

- | | |
|--|-----------------|
| • le bénéfice de l'exercice s'élève à | 7 522 289,23 € |
| • auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de | 3 733 517,07 € |
| • formant ainsi un bénéfice distribuable de | 11 255 806,30 € |

1^o/ décide de répartir une somme de 7 166 418,48 € entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts. L'Assemblée Générale prend acte que les quatre acomptes trimestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre.

2^o/ constate qu'après affectation de la somme de 355 870,75 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 4 089 387,82 €.

CINQUIEME RESOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2014 à :

- | | |
|------------------------------|---|
| • valeur comptable : | 105 029 490,79 €, soit 337,23 € par part. |
| • valeur de réalisation : | 161 973 996,69 €, soit 520,07 € par part. |
| • valeur de reconstitution : | 180 318 435,57 €, soit 578,97 € par part. |

SIXIEME RESOLUTION

Après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier et le rapport du Conseil de Surveillance, l'Assemblée Générale approuve les conventions qui y sont visées.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prenant acte de la démission de la société EXPERTISES GALTIER de son mandat en cours, décide de désigner, en remplacement, la société BNP PARIBAS REAL ESTATE – 167 quai de la Bataille de Stalingrad – 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX aux fins d'expertiser en tant que de besoin le patrimoine de la SCPI et ce, pour une durée de cinq exercices, conformément à l'article 422-235 alinéa 1^{er} du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à des acquisitions payables à terme et à la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire) et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables et dans la limite de 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

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2015.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur un ou plusieurs éléments du patrimoine immobilier et ce, aux conditions qu'elle jugera convenables.

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance, pour l'exercice 2015, à 14 000 €. Les membres du Conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve l'élection d'un membre au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois années, conformément aux dispositions du nouvel article 422-200 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2017, parmi la liste des candidats ci-dessous.

L'Assemblée Générale décide que seront élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix.

Associés sortant se représentant

(par ordre alphabétique)

La société AVIVA VIE – SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION EN ABREGE AVIVA VIE - Société Anonyme
732 020 805 RCS NANTERRE - APE 6511Z
Siège social : 70 Avenue de l'Europe – 92270 BOIS COLOMBES
Représentée par Benoît POZZO di BORGO
Détenant 69 030 parts

Associé faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

AAAZ - société civile immobilière
490 714 458 RCS VERSAILLES - APE 6820B
Siège social : 2, Allée de Marivel – 78000 VERSAILLES
Représentée par Madame Joëlle BLANC
Détenant 15 parts

APPSCPI - Association
Représentée par Madame Jacqueline SOLSONA, par délégation du représentant légal
Siège social : 66 Avenue des Champs-Élysées - 75008 PARIS
Détenant 10 parts

Monsieur Olivier BLICQ – né le 12 novembre 1957 - Demeurant à LILLE (59)
Détenant 90 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Activité professionnelle au sein de l'Inspection du Travail depuis 1981

Monsieur Bernard FURNON – Né le 04 mai 1960 - Demeurant à AVIGNON (84)
Détenant 146 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Depuis 2014 : Organisateur de séjours touristiques en Provence pour Russophones et expert indépendant
Entre 2012 et 2013 : Chargé de mission auprès du préfet de la zone Antilles pour les questions économiques et la coopération avec les états voisins de la caraïbe
Jusqu'en 2011 : Chargé d'un projet national de système d'informations logistiques

GLERM INVESTISSEMENT
508 492 428 RCS SAINT ETIENNE - APE 6820B
Siège social : La Goutte – 42560 MARGERIE-CHANTAGRET
Représentée par Monsieur Gilles MOULIN
Détenant 32 parts

Monsieur Jean PANTER – Né le 10 décembre 1945 - Demeurant à LORRY MARCIGNY (57)
Détenant 129 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Diplômé d'études supérieures économiques – Cadre bancaire retraité

Monsieur Jean-Philippe RICHON – Né le 16 juillet 1956 - Demeurant à LAXOU (54)
Détenant 70 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Docteur en chirurgie dentaire

Monsieur Patrick WASSE – Né le 29 septembre 1963 - Demeurant à MIGENNES (89)
Détenant 1 227 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années :
Adjoint au Directeur des opérations dans une société de services

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de dépôt, publicité ou autres qu'il appartiendra.

TABLEAU DES CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	Global		Par part	
	Exercice 2014	Exercice 2013	Exercice 2014	Exercice 2013
I - Compte de résultat				
- Produits de l'activité immobilière (loyers)	10 363 822,13 €	9 888 795,02 €	33,28 €	31,75 €
- Excédent brut d'exploitation	7 875 636,69 €	6 921 628,70 €	25,29 €	22,22 €
- Résultat de l'exercice	7 522 289,23 €	7 011 377,51 €	24,15 €	22,51 €
II - Valeurs bilantielles				
- Capital social	62 289 600,00 €	62 289 600,00 €	200,00 €	200,00 €
- Total des capitaux propres	105 029 490,79 €	105 109 528,98 €	337,23 €	337,49 €
- Immobilisations locatives	97 722 938,90 €	91 423 266,56 €	313,77 €	293,54 €
- Total de l'état du patrimoine	105 029 490,79 €	105 109 528,98 €	337,23 €	337,49 €
III - Autres informations				
- Résultat distribuable	11 255 806,30 €	10 778 470,83 €	36,14 €	34,61 €
- Dividende	7 166 418,48 €	7 044 953,76 €	23,01 €	22,02 €
IV - Patrimoine				
- Valeur vénale des immeubles	153 538 000,00 €	145 801 880,00 €	492,98 €	468,14 €
- Valeur comptable	105 029 490,79 €	105 109 528,98 €	337,23 €	337,49 €
- Valeur de réalisation	161 973 996,69 €	160 298 614,51 €	520,07 €	514,69 €
- Valeur de reconstitution	180 318 435,57 €	177 714 279,20 €	578,97 €	570,61 €