



FIDUCIAL
GÉRANCE

Selectipierre 2

Rapport Annuel 2016



SELECTIPIERRE 2

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

Au capital de 110 101 600 €
314 490 467 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers n° 17-04 du 14 février 2017 portant sur la note d'information

Assemblée Générale Mixte du 28 juin 2017

Exercice 2016

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 71

Organes de gestion et de contrôle

Société de Gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
612 011 668 RCS NANTERRE

Société de Gestion de Portefeuille de FIA agréée au titre de la Directive 2011/61/UE
Agrément A.M.F. n° GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration

Guirec PENHOAT

Administrateurs

Henri de GAUDEMARIS

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

DIRECTION GÉNÉRALE

Thierry GAIFFE

Conseil de Surveillance

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

Xavier FAIRBANK

Daniel FRANÇOIS

Dominique GUILLET

Thierry LEBRUN

Jean-Marie PICHARD

Pierre ROCCA

Albert SCHMITT

Jean-Pierre STEICHEN

Christophe REYNAUD

ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE SA - Sigle ACM-VIE, représentée par Olivier CHARDONNET

SCI AVENIR IMMOBILIER, représentée par Jacqueline LEBRUN

SCI LE CRISTAL 13, représentée par Sylvie REGNIER

SCI VALORIM PARTICIPATIONS, représentée par Edith BOISSERON

Commissaires aux comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

Lionel LEPETIT

63, rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE

167 quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX CEDEX

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

1-3, Place Valhubert - 75013 PARIS

La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2016

Capitalisation	266 044 001 €
Nombre de parts	550 508
Nombre d'associés	7 883
Valeur nominale de la part	200,00 €
Valeur de réalisation par part	618,87 €
Valeur de reconstitution par part	686,04 €
Prix d'achat ⁽¹⁾ au 31 décembre 2016	483,27 €
Prix de vente ⁽¹⁾ au 31 décembre 2016	445,00 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

⁽¹⁾ Le prix de vente correspond au prix d'exécution et le prix d'achat au prix d'exécution augmenté des frais à la charge de l'acquéreur : les droits d'enregistrement de 5 % et la commission de cession de 3 % HT (3,6 % TTC au taux en vigueur au 31.12.2016).

Patrimoine immobilier au 31/12/2016

Nombre d'immeubles	68
Valeur vénale hors droits	333 902 760 €
Taux d'occupation financier annuel	85,27 %
Loyers quittancés HT	16 914 778 €

Compte de résultat 2016 en € par part

Revenus locatifs	30,72 €	Charges non récupérables	3,42 €
		Charges d'exploitation	6,70 €
		Charges financières	0,00 €
Produits financiers	0,13 €	Résultat net	21,12 €
Résultat exceptionnel	0,39 €		

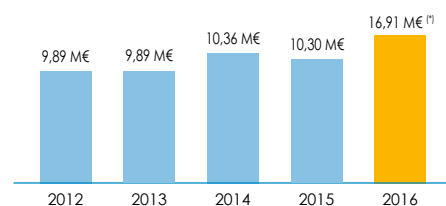
SELECTIPIERRE 2

Catégorie	Diversifiée
Date de création	26/04/1978
Dividendes versés en 2016	23,10 € / part
TRI 10 ans 2016 ⁽²⁾	10,04 %
Taux DVM 2016 ⁽³⁾	4,87 %

⁽²⁾ source IEIF

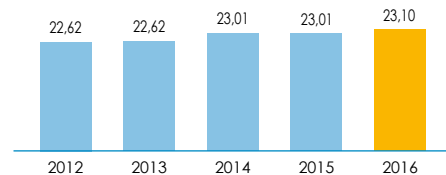
⁽³⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), (ii) par le prix de part acquéreur moyen (frais et droits inclus) de l'année.

Loyers quittancés (en M€)

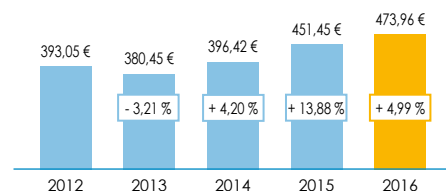


⁽¹⁾ Données après fusion Selectipierre 2 / Selectipierre 1 / Croissance Immo

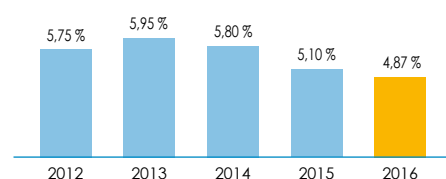
Évolution du dividende (en €/part)



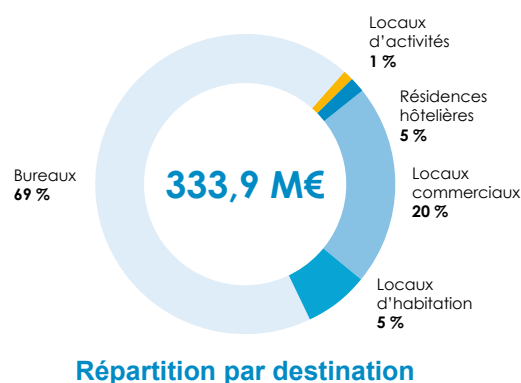
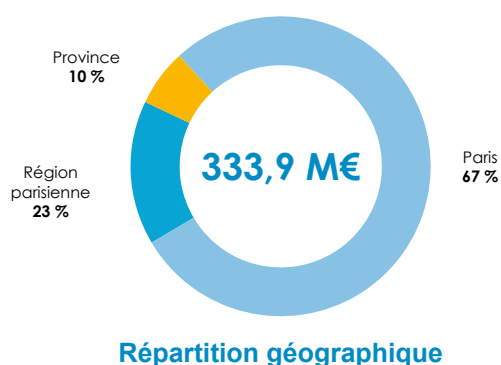
Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)



Évolution du taux DVM



Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2016



Sommaire

Les SCPI et le marché immobilier en 2016	page 5
Rapport de la Société de Gestion	page 7
Rapport du Conseil de Surveillance	page 23
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 25
Composition du patrimoine au 31 décembre 2016	page 28
Présentation des comptes annuels	page 32
Annexe aux comptes annuels	page 39
Rapports des Commissaires aux Comptes	page 45
Texte des résolutions	page 48
Proposition de mise à jour des statuts	page 54



20 rue Drouot à PARIS 8^{ème}

LES SCPI EN 2016

En 2016, avec un total de 5,56 Md€ (+30 % par rapport à l'exercice 2015), les SCPI ont atteint un nouveau record historique. Cette attractivité remarquable peut être mise en perspective avec le rythme de la collecte observé de 2010 à 2014 qui était compris entre 2,46 et 2,93 Md€.

Le marché des SCPI voit s'amplifier une dynamique en place depuis plusieurs années avec des progressions à deux chiffres : dans un environnement économique peu porteur marqué par une volatilité élevée sur les marchés de capitaux (actions, obligations, monétaires...) qui affichent des rendements en baisse, les épargnants français se tournent de plus en plus vers la pierre-papier. Avec les OPC I Grand Public, les SCPI profitent pleinement de cet afflux de liquidités pour s'affirmer comme un acteur incontournable dans l'épargne des Français.

Ce mouvement est loin d'être terminé d'autant que les SCPI procurent une rentabilité courante nettement supérieure aux autres produits d'épargne classiques et sont de plus en plus référencés dans les contrats d'assurance-vie.

Avec un rendement annuel moyen qui devrait s'établir à 4,68 % contre 4,85 % en 2015, la SCPI

surclasse les placements plombés par des taux d'intérêts anémiés.

Ces performances ne doivent néanmoins pas masquer les importants défis que les sociétés de gestion doivent relever au cours des années à venir. Dans un environnement réglementaire de plus en plus exigeant, alors que les taux de rendement des investissements immobiliers sont à un niveau historiquement bas (voir développements *infra* sur le marché immobilier) et que les renégociations de loyers se multiplient, les gérants de fonds devront plus que jamais maîtriser l'afflux massif de liquidités et garder une stratégie d'investissement immobilier rigoureuse et sélective. Parallèlement, ils devront continuer à se mobiliser sur la mise en œuvre de plans d'arbitrages ambitieux et audacieux destinés à rajeunir le patrimoine parfois vieillissant de leurs SCPI tout en préservant, autant que faire se peut, leur rendement. Ce sont les gérants qui se seront adaptés à ces évolutions et qui auront anticipé ces défis qui pourront continuer à offrir à leurs associés un rendement attractif assorti, à terme, d'une perspective conséquente de revalorisation de leurs parts.

LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2016

En 2016, le marché de l'investissement a réalisé sa troisième meilleure année après 2007 et 2015, avec un volume placé de près de 25 Md€, dont près de 20 Md€ en Île-de-France. Cette performance est supérieure de 45% à la moyenne décennale.

L'activité a de nouveau été très forte sur les grandes transactions, avec plus de 60% des engagements sur des opérations de plus de 100 M€. Quatre transactions ont dépassé 500 M€, dont Vendôme Saint Honoré pour 1 Md€.

2016 a également vu le retour des grands portefeuilles, y compris sur des actifs diversifiés.

L'Île-de-France accroît encore sa prééminence, avec plus de 80% des volumes investis. Les secteurs de Paris intra-muros, du croissant Ouest et de La Défense établissent même un nouveau record, avec au total 68% des montants placés.

Le bureau est plus que jamais le segment d'allocation privilégié des investisseurs avec près de 20 Md€, soit environ 80% des engagements réalisés (83% en Île-de-France). Ce segment est également porté par la très bonne tenue du marché locatif francilien, dont les clignotants sont pratiquement tous au vert : une demande placée de 2,4 millions de m² (supérieure de 4% à la moyenne décennale), une hausse des loyers

faciaux et une diminution du taux de vacance. L'offre future est en hausse mais le *pipeline*, de qualité, semble maîtrisé.

Sur le marché des commerces, environ 3,7 Md€ d'euros ont été échangés, un niveau similaire à ceux de 2012 et 2013, mais en retrait par rapport à 2014 et 2015, du fait de la raréfaction des transactions sur les centres commerciaux. Ce retard a été en partie comblé par la très bonne année des *retail parks* : 800 M€ y ont été investis.

Le segment industriel et logistique est en forte progression depuis 2 ans, avec 2,7 Md€ investis, les nouveaux entrants étant attirés par des niveaux de valorisation jugés attractifs.

Les investisseurs français continuent à dominer le marché : ils représentent 69% des montants investis, aussi bien en Île-de-France que sur l'ensemble du territoire. Les investisseurs internationaux les plus actifs à l'acquisition ont été les norvégiens, les coréens et les américains. A l'arbitrage, les américains et les allemands ont été les plus présents.

Les fonds d'investissement représentent toujours la première catégorie d'acteurs, avec 20% des acquisitions et 21% des cessions. Les SCPI et les OPC I, toujours portés par une collecte très forte,

conservent une part significative des engagements, avec 12% des investissements.

En ce qui concerne les taux de rendement, ils ont atteint un nouveau plus bas historique, les bureaux les plus « prime » s'échangeant à 3% dans Paris-Quartier Central des Affaires et à

4,50% dans les principales métropoles régionales. Les meilleurs emplacements commerciaux se traitent désormais autour de 2,75%. La prime de risque offerte par l'immobilier reste néanmoins supérieure à 200 points de base, malgré la tendance à la hausse des OAT (Obligations Assimilables du Trésor).



12 rue de Castiglione à PARIS 1^{er}

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour :

- d'une part, vous présenter les résultats de l'exercice 2016 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent
- et, d'autre part, vous proposer :
 - (i) l'actualisation de la politique d'investissement de la SCPI;
 - (ii) la réouverture du capital en l'augmentant par tranche dans la limite d'un plafond statutaire de 120 000 000 € ;
 - (iii) l'adoption de la clause de variabilité du capital pour donner plus de souplesse dans la gestion;
 - (iv) la mise en place du fonds de remboursement avec l'autorisation d'une dotation maximum à 3 000 000 €

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, le patrimoine, la gestion locative 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 douze (12) membres du Conseil de Surveillance, l'ensemble des mandats prorogés d'une (1) année à titre dérogatoire et exceptionnel dans le cadre de l'opération de fusion-absorption des SCPI CROISSANCE IMMO et SELECTIPIERRE 1 par votre SCPI étant ainsi à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale.

En sus de la proposition d'augmentation de capital ainsi que de la proposition d'adoption de la clause de variabilité du capital avec mise en place d'un fonds de remboursement dont la dotation maximum est proposée à 3 000 000 €, nous soumettons à votre approbation une actualisation des statuts de votre SCPI et ce, en considération des différentes recommandations et demandes formulées par rapport aux dispositions statutaires par l'Autorité des marchés financiers dans le cadre des demandes de nouveaux visas portant sur les notes d'information actualisées.

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

EVOLUTION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2016, le capital souscrit s'élève à 110 101 600 € et est composé de 550 508 parts. Au cours de l'exercice 2016, 239 060 parts ont été créées et attribuées aux anciens associés de SELECTIPIERRE 1 et CROISSANCE IMMO en rémunération de leurs apports lors de l'opération de fusion absorption de ces deux dernières par SELECTIPIERRE 2.

Marché secondaire

	Prix d'exécution (*)	Prix acheteur (*) (**)	Nombre de parts échangées
1 ^{er} trimestre 2016	422,71 €	459,06 €	805
2 ^{ème} trimestre 2016	426,47 €	463,15 €	723
3 ^{ème} trimestre 2016	433,19 €	470,45 €	540
4 ^{ème} trimestre 2016	445,04 €	483,31 €	2 320
Total année 2016	436,43 €	473,96 €	4 388

(*) Prix de part moyen de la période, pondéré par le nombre de parts acquises ou cédées au cours des échanges successifs.

(**) Prix correspondant au prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5% et commission de cession de 3% HT, soit 3,6% TTC.

Au total, ce sont donc 4 388 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2016, 231 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2016, 947 parts étaient en attente de cession (soit 0,17% du nombre total des parts).

Marché des parts année 2016

Sur l'ensemble du marché, 4 619 parts ont été échangées (soit 0,84% du nombre total des parts).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2016, ce sont 13 711 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (307 dossiers représentant 13 477 parts) et de donations (6 dossiers représentant 234 parts). 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.

EVOLUTION DU PATRIMOINE

Investissements

En 2016, votre SCPI a acquis auprès de la SCPI LOGIPIERRE 7 une nouvelle quote-part (4,40 %) en indivision de la résidence de la rue de Chaligny à Paris (12^{ème}). Suite à cette acquisition, SELECTIPIERRE 2 détient 44,40 % de l'indivision avec LOGIPIERRE 3, autre SCPI gérée par votre Société de Gestion.

De plus, en fin d'année 2016, votre SCPI a signé une promesse de vente en vue de l'acquisition d'une boutique de 124 m² bénéficiant d'une excellente localisation au 10 rue du Trésor à Paris (4^{ème}), en plein cœur du Marais. La boutique est louée dans le cadre d'un bail de

6 ans fermes, dont 5 ans restent à courir. Cette acquisition a été réitérée par acte authentique début janvier 2017. Le prix d'acquisition s'élève à 6,3 M€ acte en mains et permet de dégager un rendement net acte en mains de 3,85%.

Par ailleurs, postérieurement à la clôture, votre SCPI a signé une nouvelle promesse en vue de l'acquisition d'un local de 324,60 m² à proximité de la Place Victor Hugo – Paris 16^{ème}. La réitération a eu lieu le 27 avril dernier. Le prix d'acquisition s'élève à 10 M€ acte en mains et permet de dégager un rendement net acte en mains de 3,60%.

Cessions d'actifs

Au cours du 4^{ème} trimestre 2016, une promesse de vente a été signée sur l'immeuble de bureaux situé 131-135 boulevard Carnot au Vésinet (78), détenu en copropriété et souffrant d'un taux de vacance de plus de 30%. La réitération est intervenue fin janvier 2017. Le prix de cession obtenu s'est élevé à 3.000.000 €, un chiffre très proche de la valeur d'expertise (3.030.000 €) et légèrement supérieur à la valeur comptable (2.848.628 €).

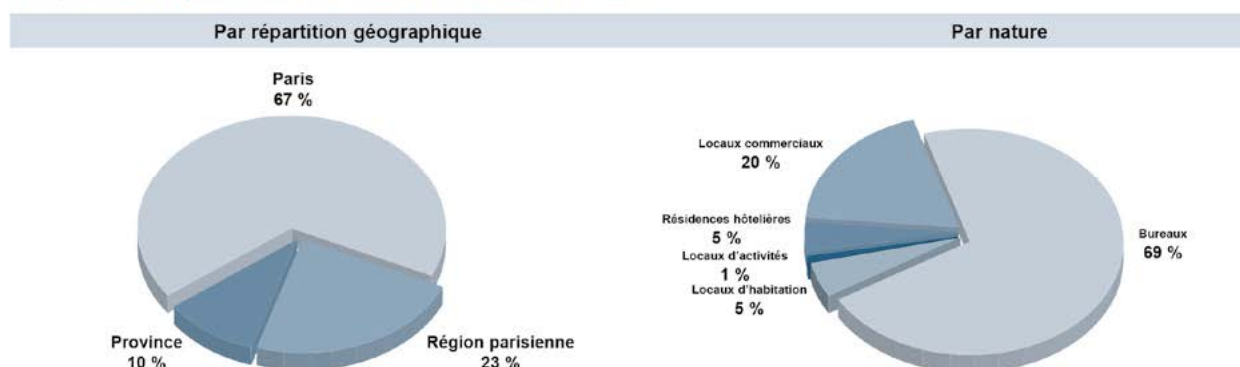
Par ailleurs, une négociation avancée est en cours concernant l'ancien magasin Go Sport situé rue St Dizier à Nancy (54), présenté à la vente en même temps que les appartements attenants, propriété de la SCPI LOGIPIERRE1.

Enfin, l'immeuble de bureaux situé 4 rue de Fontenelle à Rouen (76) sera prochainement mis sur le marché, en même temps que les immeubles de logements adjacents, propriété de LOGIPIERRE 1.

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2016, le patrimoine immobilier de la SCPI SELECTIPIERRE 2 totalise une

superficie de 82 939 m² répartis sur 68 immeubles de la façon suivante :



Valeur vénale du patrimoine immobilier

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2016 a été arrêtée par votre Société de Gestion sur la base d'une actualisation des valeurs d'expertise réalisée par BNP Paribas Real Estate, expert immobilier indépendant. Cette actualisation a été réalisée par application de deux (2) méthodes : par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 333,9 M€.

L'augmentation de la valeur du patrimoine de votre SCPI est la conséquence de la fusion par voie d'absorption des SCPI SELECTIPIERRE 1 et CROISSANCE IMMO. Le portefeuille immobilier de ces dernières s'élevaient respectivement à 73,4 M€ et 59,1 M€. Par ailleurs, votre SCPI a augmenté en 2016 sa participation dans l'indivision de l'immeuble rue de Chaligny à Paris (12^{ème}) pour un montant de 1,1 M€.



11 place Saint-Augustin à PARIS 8^{ème}

Le patrimoine total à périmètre constant était donc de 314,6 M€ au 31 décembre 2015, soit une augmentation de 5,7% au cours de l'année 2016.

	Bureaux (€)	Locaux commerciaux (€)	Locaux d'activité (€)	Locaux d'habitation (€)	Résidences Hôtelières (€)	Divers (€)	TOTAUX (€)
Paris	155 677 809	34 741 886	0	17 690 305	16 866 856	25 904	225 002 760
Région Parisienne	56 293 343	16 316 323	3 590 334	0	0	0	76 200 000
Province	18 519 777	14 180 223	0	0	0	0	32 700 000
TOTAUX	230 490 929	65 238 432	3 590 334	17 690 305	16 866 856	25 904	333 902 760

Les principales augmentations de valeur concernent les immeubles suivants :

Immeubles	Valeur 2015	Valeur 2016	Variation 2015/2016
Carrefour Belle Épine - 94320 THIAIS	7 900 000	10 050 000	27,2%
14/18 Rue de Chaligny - 75012 PARIS	11 022 000 ^(*)	13 656 856	23,9%
20 Rue Drouot - 75009 PARIS	10 300 000	11 580 000	12,4%
2 Rue du Roule - 75001 PARIS	13 600 000	14 750 000	8,5%
45/47/49 rue de Monceau - 75008 PARIS	19 030 000	20 290 000	6,6%

*Acquisition de la quote-part indivise au cours de l'année 2016 incluse

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

Immeubles	Valeur 2015	Valeur 2016	Variation 2015/2016
113/121 Avenue du Président Wilson - 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	5 800 000	5 510 000	-5,0%
25 rue de la République - 84000 AVIGNON	5 710 000	5 500 000	-3,7%

Les valeurs estimées (333 902 360 €) sont supérieures aux valeurs comptables (231 852 384 €).

Taux d'occupation financier (TOF)

2016	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	89.80%	84.85%	82.41%	83.91%

(montant total des loyers facturés / montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants)
Les TOF présentés ci-dessus sont calculés après la fusion.

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2016 par rapport à 2015

	2015 ^(*)	2015 (pro forma) ^(**)	2016
TOF du 4 ^{ème} trimestre	91,21%	90,37%	83,91%
TOF annuel	93,85%	92,25%	85,27%

(*) Selectipierre 2 seule avant fusion

(**) Selectipierre 2 après fusion avec Croissance Immo et Selectipierre 1

La baisse du TOF en 2016 s'explique par la libération de plusieurs surfaces importantes en cours d'année et notamment à la Plaine Saint Denis (1 537 m²), rue Richer à Paris (9^{ème}) (2 181 m²), à

Boulogne-Billancourt (1 291 m²) et par la vacance de plusieurs sites fin 2015 situés, square Foch à Paris (16^{ème}) (550 m²) et 47, rue Saint Dizier à Nancy (2 439 m²).

Situation locative

Le contexte économique est resté peu favorable en 2016, ce qui a eu un impact sur l'immobilier d'entreprise. Le volume des loyers quittancés en 2016, compte tenu de la libération de locaux, est passé de 18 346 360 € (pro forma 2015) à

16 914 777 €, soit une variation à la baisse de 7,80%.

Néanmoins, nous débutons une année 2017 plus favorable avec la relocation de plusieurs surfaces importantes de votre patrimoine.

État des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2016 est de 12 985 m² (bureaux, commerces et habitations confondus), dont 3 305 m² sont en cours d'arbitrage.

La vacance locative concerne des locaux situés à Paris : 19, rue Richer (2 386 m²), 17, square Foch (550 m²), 96, rue de la Victoire (250 m²) ; en banlieue parisienne : Plaine Saint Denis (3 812 m²), rue des Alouettes à Thiais (1 887 m²) et en province : Rouen 4, rue de Fontenelle (440 m²), Montpellier 119, av Jacques Cartier (355 m²).

Pour les surfaces vacantes en arbitrage, nous recensons principalement les actifs suivants : 47, rue Saint Dizier à Nancy (2 439 m² de locaux commerciaux), le Parc Technoclub de Gradignan (526 m² de bureaux) et 131/135 boulevard Carnot au Vésinet (340 m² de bureaux).

La vacance locative des actifs de la SCPI, hors actifs en cours d'arbitrage, s'élève à 2 568 184 € HT.

Relocations

Les actifs reloués sur l'année 2016 représentent une surface globale de 7 725 m² et ont générés un loyer encaissé d'un montant de 579 773 € HT.

Nous pouvons noter l'arrivée de nouveaux locataires au 5 bis rue Mahias à Boulogne-Billancourt (983 m² de bureaux), au 16 rue Pergolèse à Paris 16^e (443m² de bureaux) ou

encore au 2 rue des Alouettes à Thiais (2 401 m² de locaux d'activité).

Les villes de Lyon et Bordeaux se démarquent également avec respectivement 1 275 m² et 335 m² de bureaux représentant un loyer annuel total de 2 183 165 € HT.

Travaux

Les principaux gros travaux de l'année 2016 ont été réalisés sur les immeubles suivants :

IMMEUBLE	NATURE DES TRAVAUX	MONTANT HT
2 rue des alouettes 94320 Thiais	Divers travaux effectués dans le cadre des travaux dus par le bailleur pour l'entrée dans les locaux de STOCKOMANI.	580 K€
96 rue de la Victoire 75009 Paris	Rénovation des locaux du 1 ^{er} étage y compris la mise aux normes de l'installation électrique avant la relocation.	115 K€
10 rue des alouettes 94320 Thiais	Rénovation de l'étanchéité de la terrasse y compris installation de garde-corps et échelle à crinoline.	160 K€
17 square Foch 75116 Paris	Réhabilitation complète de l'immeuble y compris mise aux normes de l'installation électrique création de sanitaires PMR et remplacement de l'ensemble des <i>Velux</i> et révision de la toiture.	663 K€
59/63 avenue Jean Baptiste Clément 92100 Boulogne	Réfection d'un plateau de bureaux y compris la mise aux normes de l'installation électrique.	99 K€
10 rue Pergolèse 75016 Paris	Rénovation d'un plateau de bureaux avec mise en conformité de l'installation électrique avant relocation.	155 K€
5 bis rue Mahias 92100 Boulogne	Réhabilitation complète de l'immeuble y compris mise aux normes de l'installation électrique et sanitaires et divers travaux de remise en état dus par le locataire.	345 K€

Plans quinquennaux

Le plan quinquennal des travaux à réaliser prévoit principalement pour l'année 2017 :

- la réhabilitation de la 2^{ème} cellule au 2 rue des Alouettes à Thiais,
- la rénovation de l'immeuble sur cour au 19 rue Richer à Paris 9ème avant relocation,
- la mise en conformité des ascenseurs aux 2 rue du Roule à Paris 1er, 63 rue de Rivoli à Paris 1er, 91 rue de Turenne à Paris 3ème, 29 rue du faubourg poissonnière à Paris 9ème, et 11 rue de l'abreuvoir à Courbevoie (92).

Provisions pour créances douteuses

Votre Société a doté 668 938 € en provisions pour créances douteuses. Ces provisions concernent principalement les immeubles suivants :

- 113/121 avenue du Président Wilson, 144 820 €
93210 La Plaine-Saint-Denis

- 12 rue Castiglione, 31 755 €
75001 Paris

- 171 Ter avenue Charles de Gaulle, 67 005 €
92 200 Neuilly sur Seine

- 130 rue Cardinet, 41 530 €
75017 Paris

Les procédures contentieuses en recouvrement engagées à l'encontre des locataires défaillants sont en cours. Concernant l'immeuble de la Plaine-Saint-Denis, les procédures engagées concernent trois locataires pour lesquels deux expulsions ont été réalisées en 2016. Au cours de l'année, les reprises de provisions nettes se sont élevées à 99 703 € après déduction des

774 115 € 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 2016

En €	2016	Proforma 2015	2015	2016 vs Proforma 2015 (€)	2016 vs Proforma 2015 (%)
Loyers	16 914 777,6	18 346 360,7	10 303 337,5	-1 431 583,1	-7,8%
Autres produits (1)	34 428,0	129 607,9	98 657,6	-95 179,9	
Sous-total	16 949 205,5	18 475 968,6	10 401 995,0	-1 526 763,1	-8,3%
Charges immobilières (2)	1 919 754,2	1 496 432,7	923 410,8	423 321,5	28,3%
Charges d'exploitation hors provisions	1 874 151,9	1 857 758,3	1 018 799,9	16 393,6	0,9%
Dotations aux provisions nettes	1 810 588,8	2 026 164,1	1 289 825,6	-215 575,4	-10,6%
Résultat d'exploitation	11 344 710,6	13 095 613,4	7 169 958,8	-1 750 902,8	-13,4%
Résultat financier	71 571,0	80 493,2	50 530,8	-8 922,3	-11,1%
Résultat exceptionnel	212 588,0	69 250,8	50 829,3	143 337,3	
Résultat net	11 628 869,6	13 245 357,4	7 271 318,9	-1 616 487,8	-12,2%

(1) hors charges immobilières refacturées

(2) hors charges immobilières et grosses réparations ayant leur contrepartie en produits

Afin de faciliter la comparaison des données chiffrées entre l'exercice 2016 et 2015, compte tenu de la fusion des SCPI SELECTIPIERRE2, SELECTIPIERRE 1 et CROISSANCE IMMO, un compte de résultat proforma 2015 reprenant les données du compte de résultat des trois SCPI est présenté ci-dessus.

Le résultat net de SELECTIPIERRE 2 ressort à 11 628 870 € à comparer à 13 245 357 € selon le compte de résultat proforma établi au 31/12/2015, soit une baisse de 1 616 488€ (-12,2%).

Cette évolution est la conséquence de la dégradation du taux d'occupation financier qui perd près de 7% sur l'exercice, entraînant de fait une forte érosion des loyers quittancés qui s'élèvent à 16 914 778 €, en diminution de 1 431 583 €. Cette baisse est attribuable presque que pour moitié à l'immeuble du 19 rue Richer (Paris 9^{ème}).

Parallèlement, les charges immobilières qui incluent les charges sur locaux vacants progressent de 423 321 €. Quant aux grosses réparations, dont les charges de l'exercice sont couvertes par une reprise de provisions à due concurrence, celles-ci se sont élevées à 2 435 772 €, soit environ deux fois les charges de l'exercice précédent. Ces travaux, réalisés généralement à l'occasion du départ d'un locataire, sont décrits plus haut dans le rapport.

Les charges d'exploitation sont en très légère augmentation de 0,9% et représentent 1 874 152 € contre 1 857 758 € en 2015.

La charge relative à la dotation sur la provision pour créances douteuses, aux pertes sur créances irrécouvrables nettes des reprises s'élève à 2,7% des loyers contre 2,1% en 2015. La dotation annuelle sur la provision pour grosses

réparations, destinée à couvrir les travaux futurs, représente 8% des loyers annuels.

Le résultat financier enregistré pour 71 571 € les produits financiers tirés des placements sous forme de dépôt à terme, en baisse compte tenu de l'évolution des taux d'intérêt sur l'année.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 23,10 € par part. Ce dividende n'inclut pas le versement exceptionnel d'une quote-part des reports à nouveau réalisé dans le

cadre de l'opération de fusion-absorption au cours du premier semestre 2016, au bénéfice des associés anciennement porteurs de parts de SELECTIPIERRE 1 et de CROISSANCE IMMO.

Le rendement 2016 de votre SCPI s'élève à 4,87%, sur la base de la valeur moyenne du prix de la part, contre 5,10% l'an passé. Cette baisse du rendement s'explique exclusivement par la revalorisation moyenne du prix de la part au cours de l'année 2016 pour environ 5%.



12 rue de Castiglione à PARIS 1^{er}

POLITIQUE DE REMUNERATION

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011, dite « Directive AIFM », concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (« GFIA »), la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, 13 collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2015-2016, comme preneurs de risque.

La Société de Gestion retient un certain nombre de critères d'application du principe de proportionnalité prévus dans cette Directive, à savoir :

- la structure juridique du GFIA ou de celle des FIA gérés : FIDUCIAL Gérance est détenue majoritairement par FIDUCIAL Asset Management et n'a pas de filiale ;
- la complexité de la structure de gouvernance interne du GFIA : la gouvernance de FIDUCIAL Gérance repose sur un Conseil d'Administration, une Direction Générale et un ensemble d'instances « métier » adaptées à son activité. En cela, la structure de la gouvernance peut être considérée comme non-complexe. De plus, les décisions d'investissement et d'arbitrage

immobilier sont prises de manière collégiale à travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;

- la nature et la complexité de l'activité de la Société de Gestion : la Société de Gestion gère exclusivement des produits non complexes (SCPI et FIA par objet) ;
- le niveau de la rémunération variable des collaborateurs et la ventilation entre rémunération fixe et rémunération variable.

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et s'est tenu le 28 février 2017.

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2015-2016 a représenté 2,461 millions d'euros pour un effectif moyen de 58 ETP au 30 septembre 2016.

Votre Société de Gestion a consacré 96 % de ce total aux rémunérations fixes et 4 % aux rémunérations variables.

CONFORMITE ET CONTROLE

1. Le contrôle interne

En tant que Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), FIDUCIAL Gérance est soumise à des dispositions notamment légales et réglementaires strictes en matière de contrôle interne dont les sources sont les suivantes :

- le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- le « Code de déontologie de la gestion des SCPI » de l'association professionnelle dont elle est membre (ASPIM) et qui est annexé au contrat de travail de chacun des salariés de la Société de Gestion ;
- l'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

1.1. LES SOURCES REGLEMENTAIRES

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

Les principes d'organisation du dispositif de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance sont :

- l'exhaustivité du contrôle interne : il s'applique aux risques de toute nature et à toutes les activités de FIDUCIAL Gérance, sans exception. Il s'étend à l'externalisation d'activités comme celles confiées aux délégataires. Cette couverture exhaustive des activités et des risques est résumée dans une cartographie revue annuellement ;
- la responsabilité des opérationnels : une grande partie du Contrôle Permanent est intégrée dans l'organisation opérationnelle, sous la responsabilité directe des équipes opérationnelles. En effet, chaque responsable a, à son niveau, le devoir d'un contrôle efficace des activités placées sous sa responsabilité ;
- la séparation des tâches, notamment d'engagement et de contrôle : elle s'exerce

particulièrement entre l'origination et l'exécution des opérations, leur comptabilisation, leur règlement, et leur contrôle ; elle se traduit aussi par la mise en place de fonctions spécialisées indépendantes :

- la production comptable des SCPI (tenue de la comptabilité courante, travaux d'arrêté et fiscalité) déléguée au service Comptabilité Branche Réglementée de FIDUCIAL Staffing, une entité du Groupe FIDUCIAL, et mise en place de façon progressive depuis l'arrêté du 31 décembre 2014 ;
- la préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;
- la séparation claire entre les acteurs du Contrôle Permanent et ceux du Contrôle Périodique ;
- la formalisation et la maintenance d'un corps de procédures. Ces procédures ont fait l'objet d'une actualisation au cours du deuxième semestre 2015 et sont mises à disposition de l'ensemble des collaborateurs au moyen de l'Intranet et du réseau partagé ;
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents (dits de 1^{er} niveau et 2^{ème} niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^{ème} niveau) ;
- la mise en place du plan de continuité d'activités (« PCA ») sous la responsabilité conjointe de la Direction Générale de FIDUCIAL Gérance et de la Direction des Systèmes d'Information (« DSI ») du Groupe FIDUCIAL. Des tests de restauration du PCA sont effectués par la DSI au moins une fois par an sur l'ensemble des applications métier et le résultat de ces tests est communiqué au Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne.

1.2. LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis le 27 mai 2008, date d'obtention de son agrément en qualité de Société de Gestion de Portefeuille, d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (« RCCI ») permettant ainsi de se conformer aux modalités de contrôles et d'établissement de procédures prévues dans le Règlement Général de l'AMF. Le RCCI est en charge du pilotage du dispositif de conformité et de contrôle interne. Il veille à sa cohérence et son efficacité. Il est hiérarchiquement rattaché au Directeur Général de FIDUCIAL Gérance.

La coordination de l'ensemble des questions relatives au contrôle interne et aux risques fait l'objet de présentations périodiques au Comité Exécutif de FIDUCIAL Gérance et au Comité de Coordination et de Contrôle Interne du Groupe FIDUCIAL.

1.3. LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

1.3.1. Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

- les opérationnels (qu'ils soient dans les activités commerciales, dans des rôles plus administratifs ou encore dans les fonctions supports). Ils exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables ;
- leur hiérarchie, qui exerce des contrôles et une revue matérialisée, dans le cadre de procédures opérationnelles.

Ces contrôles (opérationnels et hiérarchie) sont désignés comme des contrôles permanents de premier niveau.

Le contrôle permanent de 2^{ème} niveau, ainsi que la fonction de conformité, sont placés sous la responsabilité du RCCI. A ce titre, ce dernier s'assure de l'efficacité du dispositif de contrôle interne et du dispositif de contrôle des risques.

En outre, il s'assure du respect de la conformité des activités de la Société de Gestion qui se définit comme « le respect des dispositions législatives et réglementaires, des normes professionnelles ». La Conformité s'articule notamment autour des thématiques suivantes :

- la primauté du respect de l'intérêt du client ;
- la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme ;
- la prévention et la gestion des conflits d'intérêt ;
- l'Éthique professionnelle.

Ces thématiques sont reprises dans les procédures internes, dites transversales, s'appliquant à l'ensemble des collaborateurs. Ces règles font l'objet d'une formation systématique en cas de mise à jour ou lors de l'arrivée de tout nouveau collaborateur de FIDUCIAL Gérance.

Plus particulièrement, FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique et des procédures de prévention et de gestion des conflits d'intérêt afin d'assurer la protection et la primauté des intérêts des clients de la Société de Gestion. La cartographie des conflits d'intérêt est actualisée annuellement par le RCCI.

En complément, FIDUCIAL Gérance a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler, pour chaque FIA géré, les risques financiers (liquidité, contrepartie et marché). FIDUCIAL Gérance appliquant le principe de proportionnalité dans son organisation de la fonction permanente de gestion des risques, cette fonction est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance, qui délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière. Ces indicateurs sont produits trimestriellement et examinés lors du Comité des Risques qui se réunit chaque trimestre.

1.3.2. Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^{ème} niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit Interne du Groupe FIDUCIAL qui a vocation à intervenir sur l'ensemble du Groupe, ou le cas échéant, par un prestataire extérieur dans le cadre d'un contrat spécifique.

2. Le contrôle externe

En outre, le fonctionnement et la gestion de votre SCPI sont contrôlés par voie externe :

2.1. PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la Société de Gestion dans ses tâches et de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la SCPI et sur l'exécution de sa mission. En outre, le Conseil de Surveillance exerce son rôle de vérification et

de contrôle à l'appui des documents, tableaux de bord, annexes et renseignements se rapportant à l'activité de la Société, fournis par la Société de Gestion à son initiative ou à la demande du Conseil.

2.2. PAR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les Commissaires aux Comptes audient et vérifient les comptes de votre SCPI, et opèrent aussi des revues périodiques du dispositif de contrôle interne mis en place au sein de la Société de Gestion.

2.3. PAR LE DEPOSITAIRE

L'Assemblée Générale Mixte du 17 juin 2014 a ratifié la désignation de CACEIS BANK FRANCE en qualité de dépositaire de votre SCPI à la suite de l'adoption de la Directive dite « AIFM » 2011/61/UE du 08 juin 2011. Les missions du dépositaire consistent notamment à :

- veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du FIA ;
- assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester (cette mission porte sur les actifs immobiliers du FIA, ainsi que sur les instruments financiers) ;
- assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du FIA ou de sa Société de Gestion de Portefeuille (incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques, ainsi que sur la mise en place d'un plan de contrôle a posteriori).



17 square de l'avenue Foch à PARIS 16^{ème}

PERSPECTIVES D'AVENIR : DEVELOPPEMENT DE LA SCPI

La Société de Gestion a présenté au Conseil de Surveillance la politique générale de développement de la SCPI laquelle passe par une actualisation de la politique d'investissement telle que présentée ci-après.

Dans le cadre de cette politique générale, il a été décidé de renforcer l'orientation stratégique actuelle reposant sur des actifs de bureaux prime PARIS:

- **Avec les objectifs ci-après :**
 - Développement de la SCPI par une collecte régulière et maîtrisée
 - Rajeunissement du patrimoine par une politique d'arbitrage pro-active et une recherche de nouveaux investissements conformes à la politique d'investissement définie;
 - Relance d'une politique d'amélioration et de rénovation des

actifs immobiliers en vue d'assurer le maintien de la qualité du patrimoine;

- Renforcement de l'animation du marché des parts;

- **Selon les modalités suivantes :**

- Mise en place d'un crédit revolving permettant le préfinancement des opérations d'acquisition;
- Fixation du capital social maximum statutaire à 120 M€ dans un premier temps;
- Passage en capital variable avec possibilité de maîtriser la collecte;
- Optimisation du plan de financement des acquisitions en recherchant le meilleur équilibre entre le financement sur fonds propres et celui avec effet de levier.

PROPOSITION D'ACTUALISATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

En concertation avec votre Conseil de Surveillance, nous vous proposons d'actualiser la politique d'investissement de votre SCPI en adoptant un positionnement :

- majoritairement en bureaux prime sur des actifs situés à PARIS – QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES (Q.C.A.)

- et accessoirement en commerces prime sur des actifs situés essentiellement à PARIS.

PROPOSITION DE REOUVERTURE DU CAPITAL ET FIXATION D'UN CAPITAL MAXIMUM STATUTAIRE

Dans le cadre du développement de la SCPI, nous vous proposons de ré-ouvrir le capital et de fixer un capital maximum statutaire permettant à la Société de Gestion de pouvoir procéder à des augmentations de capital par tranche, progressivement, en fonction des opportunités d'investissement étant précisé que la collecte ne serait lancée qu'à partir du moment où l'actif serait identifié et dont le financement serait, dans un premier temps, assuré au moyen d'un crédit revolving.

Le montant du capital maximum statutaire proposé est de 120 000 000 €.

Afin de permettre la mise en place de réseau(x) de distribution spécialisé(s) dans ce produit de placement et de le(s) consolider, le taux de commission de souscription doit être revu. Il est ainsi proposé à 10% H.T. du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse, sachant que les deux tiers (2/3) de cette commission sont destinés audit(s) réseau(x) de distribution.

Si ces propositions vous agréent, les articles 6 et 17 des statuts devront être modifiés corrélativement.

PROPOSITION D'ADOPTION DE LA CLAUSE DE VARIABILITE DU CAPITAL

Clause de variabilité du capital

Nous vous proposons d'insérer dans les statuts une clause de variabilité du capital en raison des avantages liés à celle-ci :

- La fixation du prix de la part à une valeur proche de la valeur réelle du patrimoine;
- Un prix de souscription correspondant à + ou - 10% de la valeur de reconstitution connu à l'avance permettant une meilleure lisibilité sur le marché;
- Une meilleure animation commerciale du marché des parts;
- Une souplesse juridique dans la gestion des augmentations du capital social effectif accompagnée de la diminution des coûts financiers;
- L'amoindrissement de la fiscalité par la suppression des droits d'enregistrement de 5%.

La variabilité du capital donne ainsi la vraie valeur à la SCPI tout en assurant une meilleure liquidité du marché des parts avec une possibilité, en cas de blocage des retraits, de mettre en place la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente de parts de la SCPI comme expliqué ci-après.

Conformément à la loi et pour préserver les intérêts de la collectivité des associés et prévenir le risque de déséquilibre de la SCPI, le capital social ne pourra devenir inférieur, par suite des retraits au plus élevé des trois (3) seuils ci-après :

Fonds de remboursement

Le principe de création du fonds de remboursement est maintenu dans le dispositif étant précisé que la dotation maximum de celui-ci sera fixée par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les modalités de fonctionnement et son montant effectif seront, quant à eux, déterminés par la Société de Gestion.

En concertation avec votre Conseil de Surveillance, nous vous proposons de fixer le montant de la dotation maximum à 3 000 000 € étant précisé que

- 10% du capital social maximum statutaire;
- 90% du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente;
- 760 000 € (capital minimum d'une SCPI).

Le montant du capital social maximum statutaire serait fixé à 120 000 000 €.

Il est précisé que le capital social effectif au jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire s'élèvera à 110 101 600 €.

Le prix de souscription, constituée de la valeur nominale majorée du prix d'émission, sera déterminé par la Société de Gestion sur la base de la valeur de reconstitution de la Société dans la limite de + ou - 10%.

Les parts nouvelles seront souscrites moyennant le paiement, par chaque souscripteur, en sus du nominal, d'une prime d'émission destinée à :

- Amortir les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles, l'acquisition et l'apport des immeubles, les frais de notaire et tous frais générés par la fusion de la Société avec une ou plusieurs SCPI de même type;
- Préserver par son évolution les droits des associés anciens;
- Maintenir le niveau du report à nouveau par part, si l'Assemblée vote la 18^{ème} résolution qui lui est soumise.

En fonction de la capacité d'investissement et dans un souci de bonne gestion, la Société de Gestion se gardera la possibilité de suspendre à tout moment l'émission de parts nouvelles après en avoir informé les associés ainsi que le public.

le fonds de remboursement mis en place sera doté progressivement et ce, en fonction des demandes de retrait étant précisé que les modalités de fonctionnement du fonds (date de mise en place, montant de la dotation effective, limite annuelle, prix de remboursement de la part, date de paiement, ...) seront déterminées après avis préalablement recueilli auprès de votre Conseil de Surveillance dans le cadre de sa mission d'assistance.

Modalités des retraits

La revente des parts s'effectuera, dans les conditions normales, par la voie du retrait. Il est envisagé la possibilité de suspendre la variabilité du capital en cas de constatation de blocage des retraits dont les modalités sont prévues au nouvel article 6 des statuts.

Les demandes de retrait seront portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception au moyen du formulaire prévu à cet effet. Elles seront inscrites, dès réception, dans le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique d'acquisition des parts.

La Société de Gestion déterminera le prix de retrait et ce, conformément aux dispositions de l'article 422-230 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, lequel prévoit deux (2) modalités de retrait :

- **La demande de retrait compensée par des demandes de souscription** : dans ce cas, le prix de retrait correspond au prix de souscription diminué de la commission de souscription fixée à l'article 17 des statuts ;
- **La demande de retrait n'est pas compensée par des demandes de souscription** : La Société de Gestion pourra proposer à l'associé de faire racheter ses parts sur le fonds de remboursement, lorsque celui-ci fonctionnera et si les sommes disponibles dans le fonds sont suffisantes. Dans ce cas, le prix de retrait est compris entre la valeur de réalisation en vigueur et celle-ci diminuée de 10%.

Suspension de la variabilité du capital

Il est rappelé que tout associé a le droit de se retirer de la Société, partiellement ou en totalité, conformément à la clause de variabilité du capital prévue aux statuts à condition que l'exercice de ce droit ne fasse pas tomber le capital social effectif en deçà du plus élevé des trois (3) seuils suivants :

- (i) 10% du capital social maximum statutaire ;
- (ii) 90% du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente ;
- (iii) 760 000 € (capital minimum d'une SCPI).

Nous vous proposons, pour compléter ou se substituer à ce premier dispositif et envisager dès à présent des situations d'afflux de demandes de retrait de parts, que la suspension des effets de la variabilité du capital puisse être décidée par la Société de Gestion dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois, et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

Cette décision serait effective après information des associés, par tout moyen approprié (bulletin d'information, site Internet, courrier, ...).

Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site internet, courrier, ...), dès lors que le prix

La suspension de la variabilité du capital entraînerait :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre ;
- L'interdiction d'augmenter le capital social effectif ;
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

Par ailleurs et en toute hypothèse, lorsque la Société de Gestion constatera que les demandes de retrait inscrites depuis plus de douze (12) mois sur le registre représentent au moins 10% des parts émises par la Société, elle en informera sans délai l'Autorité des marchés financiers, conformément au II de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier.

Dans les deux (2) mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoquera une Assemblée Générale Extraordinaire et lui proposera la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

d'exécution conduit à constater, au cours de quatre (4) périodes consécutives de confrontation, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les

limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent, et après huit (8) périodes consécutives de confrontation au cours desquelles le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site internet, courrier, ...).

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraînerait :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts;
- La fixation d'un prix de souscription par référence à la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital, sous réserve des conditions visées au Chapitre 1 – Modalités de calcul du prix de souscription de la note d'information;
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts;
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

Responsabilité des associés

Nous vous rappelons le régime de la responsabilité des associés.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du Code monétaire et financier et des statuts, la responsabilité de chaque associé de la SCPI à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part au capital et celui-ci continue de répondre à

l'égard desdits tiers des dettes sociales exigibles à la date de son départ de la Société.

Si la variabilité du capital est adoptée, le régime de la responsabilité des associés serait complété pour les associés retrayants.

Conformément à l'article L.231-6 du Code de commerce applicable aux sociétés à capital variable, lesdits associés restent tenus, pendant cinq (5) ans, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de leur retrait, dans la limite toutefois du montant de leur part au capital.

Taux de commission de souscription

Pour la même raison exposée ci-dessus, le taux de souscription, pour assurer un fonctionnement optimum du système de distribution, est proposé à 10% H.T. du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Si ces propositions vous agréent, les articles 1, 6, 7, 8, 12 et 17 des statuts devront être modifiés corrélativement.

PROPOSITION DE MISE A JOUR DES STATUTS

En considération, d'une part, des propositions ci-dessus en vue du développement de la SCPI et, d'autre part, des différentes recommandations et demandes formulées par rapport aux dispositions statutaires par l'Autorité des marchés financiers dans le cadre des demandes de nouveaux visas portant sur les notes d'information actualisées, il est proposé d'actualiser les dispositions statutaires de la SCPI et de procéder à une refonte complète des statuts en vigueur de manière à mettre en cohérence la documentation juridique de la SCPI aux fins d'obtention d'un nouveau visa de l'Autorité des marchés financiers

dans le cadre de l'actualisation de la politique d'investissement et de la réouverture du capital.

Les principales modifications, outre celles présentées ci-dessus, portent sur :

- l'extension des règles d'utilisation de la prime d'émission ou de fusion en prévoyant que celle-ci puisse être destinée :
 - A couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société de Gestion pour la prospection des capitaux, la recherche des actifs immobiliers et

l'augmentation de capital ainsi que les frais d'acquisition des actifs immobiliers commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions;

- A maintenir le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur lesdites primes,
- la mise à jour des pouvoirs respectifs de l'organe de gestion, de l'organe de surveillance et de l'organe délibérant et ce, conformément aux dispositions légales et réglementaires,

- l'insertion de dispositions relatives au dépositaire et à l'expert immobilier,
- L'actualisation rédactionnelle des règles relatives à la prise en charge des frais entre la Société de Gestion et la SCPI et ce, conformément à la réglementation applicable en la matière.

Le projet de texte des statuts intégrant un comparatif avec les dispositions statutaires en vigueur est annexé au projet de résolutions situé à la fin du présent rapport.

ASSEMBLEE GENERALE

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

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2016,
- 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 L.214-106 du Code monétaire et financier et approbation desdites conventions,
- Désignation de douze (12) membres du Conseil de Surveillance.

Cette année, conformément à la dix-septième (17ème) résolution adoptée aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Mixte en date du 23 juin 2016, tous les mandats de membres du Conseil de Surveillance viennent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale. Ceux de:

- AVIVA VIE, représentée par Monsieur Benoit POZZO-DI-BORGO,
- Monsieur Xavier FAIRBANK,
- Monsieur Daniel FRANÇOIS,
- Monsieur Dominique GUILLET,
- Monsieur Thierry LEBRUN,
- Monsieur Jean-Marie PICHARD,
- Monsieur Pierre ROCCA,
- Monsieur Albert SCHMITT,
- Monsieur Jean-Pierre STEICHEN,
- Monsieur Christophe REYNAUD,

- ACM – VIE, représentée par Olivier CHARDONNET,
- AVENIR IMMOBILIER, représentée par Madame Jacqueline LEBRUN,
- SCI LE CRISTAL 13, représentée par Madame Sylvie REGNIER,
- VALORIM PARTICIPATIONS, représentée par Madame Edith BOISSERON.

Ces membres du Conseil de Surveillance sortants se représentent à vos suffrages à l'exception de :

- Monsieur Daniel FRANCOIS,
- Monsieur Thierry LEBRUN,
- Monsieur Jean-Marie PICHARD,
- Monsieur Pierre ROCCA,
- Monsieur Jean-Pierre STEICHEN,
- La SCI LE CRISTAL 13

Nous avons également reçu quinze (15) candidatures recevables qui font l'objet d'une présentation dans le texte des résolutions ci-après.

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 2016 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,
- à l'attribution de jetons de présence et au remboursement de frais aux membres du Conseil de Surveillance.

Concernant les échanges, aliénations ou constitutions de droits réels portant sur un ou

plusieurs éléments du patrimoine immobilier, nous vous rappelons qu'aux termes de la neuvième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 17 juin 2015, autorisation a été donnée pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2020.

A titre de résolutions à caractère extraordinaire, nous soumettons à votre vote, comme exposé ci-avant :

- l'actualisation de la politique d'investissement ;
- la réouverture du capital en proposant de fixer le montant du capital social maximum statutaire à 120 000 000 € ;
- l'adoption de la clause de variabilité du capital;
- la fixation du taux de la commission de souscription à 10 % H.T. du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse ;
- la mise en place du fonds de remboursement avec une dotation maximum fixée à 3 000 000 €;

- La refonte des statuts en intégrant, d'une part, les modifications corrélatives liées à l'adoption des résolutions précédentes et, d'autre part, l'ensemble des recommandations et demandes formulées par l'Autorité des marchés financiers lors de la soumission à visa des dernières notes d'information de façon à mettre en cohérence la documentation juridique de la SCPI en cours d'actualisation aux fins d'obtention d'un nouveau visa de l'Autorité des marchés financiers dans le cadre de l'actualisation de la politique d'investissement, de la réouverture du capital et de l'adoption d'une clause de variabilité du capital

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



11 rue de l'Abreuvoir à COURBEVOIE (92400)

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 2016 ont atteint 16 914 778 € contre 18 346 361 € en proforma 2015.
- Le bénéfice de l'exercice 2016 est de 11 628 870 € contre 13 245 357 € en proforma 2015.
- Le taux d'occupation financier est passé de 89,80% au 1er trimestre à 83,91 % au dernier trimestre.
- Marché secondaire : 4 388 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : 231 parts ont été échangées, sans l'intervention de la Société de Gestion.
- Le dividende de l'année 2016 a été de 23,10 € par part contre 23,01 €, en légère hausse par rapport à 2015 (+0,4%).

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 et propose d'apporter plusieurs évolutions importantes à SELECTIPIERRE 2 relatives à la politique d'investissement, la réouverture du capital ainsi qu'à l'adoption d'une clause de variabilité du capital.

Votre Conseil a conduit, au cours du second semestre 2016 et du premier semestre 2017, une évaluation détaillée de la stratégie de votre SCPI ainsi que des coûts et avantages pour les associés des propositions faites par la Société de Gestion. Un groupe de travail composé d'une partie des membres du Conseil s'est réuni à plusieurs reprises et a rendu compte de ses travaux au Conseil.

A l'issue de cette phase d'analyse contradictoire, une politique générale d'orientation de la gestion de SELECTIPIERRE 2 a été définie en lien avec la Société de Gestion. Cette dernière s'est engagée, dans sa mission de gestion opérationnelle de la SCPI, à respecter cette

politique générale qui s'articule autour de plusieurs grands principes :

- La redynamisation et le développement très progressif du patrimoine de votre SCPI, en réaffirmant son positionnement de SCPI de bureaux – voire commerces – parisiens de premier plan afin d'assurer la pérennité du dividende et de la valeur patrimoniale. La mise en œuvre de cette stratégie passe par des arbitrages sur une partie du patrimoine actuel et par des acquisitions financées par des ressources nouvelles.
- Ces acquisitions, leur volumétrie et leurs modalités de financement devront être réalisées avec l'objectif premier d'éviter d'affecter durablement le résultat courant par part de façon matérielle.
- L'utilisation prudente de la délégation donnée par l'Assemblée Générale. de recourir à l'emprunt sera recherchée, en particulier dans le contexte de taux d'intérêts actuel, tout en veillant à maîtriser très rigoureusement les risques associés et en restant attentif aux évolutions de l'environnement.
- La recherche de l'optimisation des revenus locatifs et d'une maîtrise accrue des charges d'exploitation.

Le Conseil sera attentif à la bonne mise en œuvre par la Société de Gestion de ces principes et portera dans ce cadre une attention particulière à l'examen, en amont de leur conclusion, de chaque opération d'acquisition et d'arbitrage du patrimoine.

Les résolutions extraordinaires qui sont soumises à votre vote s'insèrent directement dans le cadre de la stratégie qui est soumise à votre approbation. Le Conseil estime que le passage de notre SCPI en capital variable (14^{ème} résolution) et une réouverture très graduelle du capital (12^{ème} résolution) permettront de répondre aux objectifs contenus dans cette stratégie de maîtrise du développement en fonction des opportunités d'investissement tout en permettant d'assurer la fluidité du marché des parts et l'attractivité de notre SCPI grâce au passage en capital variable.

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 8,5 % hors taxes des recettes et des

produits financiers encaissés hors taxes versée par votre Société à FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2016, cette commission s'élève à 1 475 805 € hors taxes.

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 vous invitons, par la même occasion, à désigner douze (12) membres du Conseil de Surveillance. A ce titre, nous vous indiquons que le Conseil de Surveillance en date du 26 avril 2017 a décidé la mise en place d'un renouvellement annuel par tiers lequel sera fixé en considération du nombre de voix obtenus par chaque candidat étant précisé que le renouvellement aura lieu comme suit :

- **Échéance à l'issue de l'Assemblée Générale 2018** : les mandats de quatre (4) membres élus ayant obtenu le nombre

de voix le plus bas sur les douze (12) élus;

- **Échéance à l'issue de l'Assemblée Générale 2019** : les mandats de quatre (4) membres élus ayant obtenu un nombre de voix le plus bas sur les huit (8) membres élus restants;
- **Échéance à l'issue de l'Assemblée Générale 2020** : les mandats des quatre (4) membres élus ayant obtenu le nombre de voix le plus élevé sur les douze (12) élus.

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.

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.

AVIVA-VIE
Monsieur Benoît POZZO di BORGIO
Le Président

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	Total
PARIS	46,62%	10,40%	0,00%	5,30%	5,05%	67,37%
REGION PARISIENNE	16,86%	4,89%	1,08%	0,00%	0,00%	22,83%
PROVINCE	5,55%	4,25%	0,00%	0,00%	0,00%	9,80%
TOTAUX	69,03%	19,54%	1,08%	5,30%	5,05%	100,00%

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 SCPI 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⁾
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 €
2015	62 289 600 €	Néant	311 448	5 686	Néant	472,41 €
2016	110 101 600 €	135 536 638 € ⁽²⁾	550 508	7 883	Néant	483,27 €

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

(2) Apport des SCPI Croissance Immo et Selectipierre 1 lié à la fusion

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 H.T. de la Société de Gestion sur les cessions ou les retraits
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 €
2015	9 618	3,09%	237	N. S.	35 717,31 €
2016	4 619	0,84%	947	N. S.	57 438,68 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2012	2013	2014	2015	2016
Dividende versé au titre de l'année (1)	22,62 €	22,62 €	23,01 €	23,01 €	23,10 €
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	365,00 €	360,00 €	365,00 €	373,85 €	435,00
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	6,20%	6,28%	6,30%	6,15%	5,31%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	393,05 €	380,45 €	396,42 €	451,45 €	473,96
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	5,75%	5,95%	5,80%	5,10%	4,87%
Report à nouveau cumulé par part (3)	11,53 €	12,09 €	11,99 €	13,13 €	11,58 €

(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)

	2012	% du Total des Revenus	2013	% du Total des Revenus	2014	% du Total des Revenus	2015	% du Total des Revenus	2016	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	31,76	97,88%	31,75	96,49%	33,28	98,85%	33,08	97,62%	30,73	99,38%
. Produits financiers (1)	0,65	2,02%	0,31	0,95%	0,36	1,08%	0,16	0,48%	0,13	0,42%
. Produits divers	0,03	0,10%	0,84	2,56%	0,02	0,07%	0,64	1,90%	0,06	0,20%
* TOTAL	32,45	100,00%	32,91	100,00%	33,66	100,00%	33,89	100,00%	30,92	100,00%
CHARGES (2)										
. Commission de gestion	2,56	7,88%	2,64	8,03%	2,76	8,21%	2,97	8,75%	2,70	8,72%
. Autres frais de gestion	0,43	1,31%	0,42	1,27%	0,36	1,06%	0,63	1,87%	0,71	2,29%
. Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,95	9,08%	4,03	12,24%	2,96	8,79%	4,21	12,41%	5,25	16,98%
. Charges locatives non récupérables	2,17	6,70%	3,08	9,36%	2,12	6,31%	2,63	7,76%	3,85	12,46%
Sous-total charges externes	8,10	24,96%	10,17	30,91%	8,20	24,37%	10,44	30,79%	12,51	40,45%
Amortissement net (3)										
. Patrimoine	0,00	0,01%	0,00	0,00%	0,00	0,01%	0,00	0,01%	0,01	0,04%
. Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,01%	0,00	0,01%	0,00	0,00%
Provisions nettes (3)										
. Pour travaux	-0,53	-1,67%	0,11	0,33%	1,02	3,23%	0,42	1,25%	-1,97	-6,36%
. Autres	1,70	5,35%	0,09	0,28%	0,43	1,34%	-0,16	-0,46%	-0,37	-1,20%
Sous-total charges internes	1,17	3,69%	0,20	0,61%	1,46	4,59%	0,27	0,81%	-2,33	-7,52%
* TOTAL	9,27	28,66%	10,37	31,51%	9,66	28,96%	10,71	31,60%	10,18	32,93%
* RESULTAT COURANT	23,18	71,34%	22,54	68,49%	24,00	71,04%	23,18	68,40%	20,74	67,07%
* RESULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	0,00%	-0,03	-0,08%	0,15	0,46%	0,16	0,48%	0,39	1,25%
Variation report à nouveau et réserves	0,56	1,73%	0,08	0,24%	1,14	3,52%	0,34	0,99%	1,98	6,39%
Revenus distribués (1)	22,62	69,62%	22,62	68,75%	23,01	67,52%	23,01	67,41%	23,10	60,68%

(1) avant prélèvement

(2) hors amortissement prélevé sur la prime d'émission

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2015 (*)	DURANT L'ANNEE 2016	TOTAL AU 31/12/2016
Fonds collectés	99 469 464 €	135 536 638 €	235 006 102 €
+ 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	1 442 351 €	6 924 €	1 449 275 €
- Achats / cessions d'immeubles et travaux immobilisés	99 467 390 €	134 122 437 €	233 589 827 €
- Moins values réalisées sur cessions d'actif	644 816 €	-3 080 188 €	-2 435 372 €
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime d'émission	2 661 068 €	83 369 €	2 744 437 €
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	284 185 €	7 331 377 €	7 615 562 €
Sommes restant à investir	3 089 784 €	-2 913 433 €	176 351 €

(*) Depuis l'origine de la société.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2016

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU D'APPORT	SURFACES TOTALES (en M ²)	TYPE	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	FRAIS D'ACQUISITION (en €)	T.V.A. NON RÉCUPÉRABLE (en €)	TOTAL (en €)
18/24 Rue Lecourbe - 75015 PARIS	07/12/1978	2 178	Commerce	1 619 395	36 676	9 357	1 665 428
12 Rue de Castiglione - 75001 PARIS	21/12/1978	1 798	Bureau / Commerce	3 558 223	293 973	15 712	3 867 908
25 rue Chateaubriand - 75008 PARIS	15/02/1979	880	Bureau	6 709 493	222 019	0	6 931 512
19 rue Richer - 75009 PARIS	05/04/1979	3 613	Bureau / Commerce / Habitation	3 863 195	380 446	19 900	4 263 541
2 Boulevard de Strasbourg - 94130 NOGENT-SUR-MARNE	08/06/1979	1 078	Bureau / Commerce	1 154 994	93 989	0	1 248 983
131/135 Boulevard Carnot - 78110 LE VESINET	28/09/1979	2 805	Bureau	2 848 628	37 981	0	2 886 609
2 Rue du Roule - 75001 PARIS	01/01/1997	1 432	Bureau / Commerce	4 318 278	0	0	4 318 278
63 Rue de Rivoli - 75001 PARIS	01/01/1997	914	Bureau / Commerce / Habitation	2 286 735	0	-47	2 286 688
68 Rue de Rivoli - 75004 PARIS	01/01/1997	350	Bureau / Commerce	1 143 368	0	0	1 143 368
91 Rue de Turenne - 75003 PARIS	01/01/1997	739	Bureau / Commerce / Habitation	1 981 837	0	0	1 981 837
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
35 Avenue Philippe Auguste - 75011 PARIS	01/01/1997	4 280	Bureau	6 097 961	0	0	6 097 961
67 Avenue de la Résistance - 93340 LE RAINCY	01/01/1997	518	Commerce	564 061	0	0	564 061
96 rue de la Victoire - 75009 PARIS	01/01/1997	239	Bureau	609 796	0	0	609 796
Place Vendôme - 75001 PARIS	01/01/1997	0	Parking	15 492	0	0	15 492
10 Rue des Alouettes - 94320 THIAIS	01/01/1997	1 531	Commerce	1 219 592	0	0	1 219 592
4 Rue de Fontenelle - 76000 ROUEN	01/01/1997	2 231	Bureau	1 858 259	0	0	1 858 259
20 Rue Drouot - 75009 PARIS	01/01/1997	1 321	Bureau / Commerce / Habitation	6 738 247	0	-40 818	6 697 429
16 Rue Drouot (Parking) - 75009 PARIS			Parking				

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU D'APPORT	SURFACES TOTALES (en M ²)	TYPE	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	FRAIS D'ACQUISITION (en €)	T.V.A. NON RÉCUPÉRABLE (en €)	TOTAL (en €)
11 Place Saint Augustin - 75008 PARIS	01/01/1997	552	Résidence hôtelière	2 652 613	0	0	2 652 613
17 Square Foch - 75116 PARIS	01/01/1997	605	Bureau	3 965 385	0	0	3 965 385
47 Rue Saint Dizier - 54000 NANCY	01/01/1997	2 439	Commerce	2 286 735	0	0	2 286 735
16 Rue Jean-Jacques Rousseau - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	13/10/2005 & 01/01/2016	1 746	Bureau	5 851 790	312 119	0	6 163 909
59-65 Rue de Courcelles - 75008 PARIS	27/07/2009	881	Bureau	6 565 000	405 400	0	6 970 400
25 rue de la République - 84000 AVIGNON	22/12/2011	745	Commerce	5 861 535	352 997	0	6 214 532
45/47/49 rue de Monceau - 75008 PARIS	27/06/2013 & 01/01/2016	1 742	Bureau	18 395 000	672 553	0	19 067 553
11 Rue de l Abreuvoir - 92400 COURBEVOIE	16/09/2014 & 01/01/2016	2 173	Bureau	9 095 000	0	0	9 095 000
36 Rue Brunel - 75017 PARIS	01/01/2016	1 000	Bureau	7 000 000	0	0	7 000 000
171 Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	01/01/2016	1 509	Bureau	7 700 000	0	0	7 700 000
6 Rue Félix Faure - 75015 PARIS	01/01/2016	440	Commerce	2 240 000	0	0	2 240 000
16 Avenue Raspail - 94250 GENTILLY	01/01/2016	2 580	Bureau	7 030 000	0	0	7 030 000
Carrefour Belle Epine - 94320 THIAIS	01/01/2016	7 058	Commerce	8 156 053	0	0	8 156 053
6/10 Rue des 4 cheminées - 92100 BOULOGNE- BILLANCOURT	01/01/2016	262	Commerce	570 000	0	0	570 000
183 Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	01/01/2016	1 675	Bureau	9 760 000	0	0	9 760 000
10 Allée Latécoère - 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	01/01/2016	1 265	Local d'activité	1 310 000	0	0	1 310 000
96 Rue de la Victoire - 75009 PARIS	01/01/2016	303	Bureau	2 050 000	0	0	2 050 000
14/18 Rue de Chaligny - 75012 PARIS	01/01/2016 & 17/11/2016	1 840	Résidence hôtelière	11 022 222	83 369	0	11 105 591
16 Rue Drouot - 75009 PARIS	01/01/2016	1 118	Bureau / Commerce / Habitation	6 300 000	0	0	6 300 000
66 Rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS	01/01/2016	229	Bureau	2 130 000	0	0	2 130 000
178 Rue de Courcelles / 101 Rue de Prony - 75017 PARIS	01/01/2016	306	Bureau	2 180 000	0	0	2 180 000
88 Rue Nationale - 5/7 Rue du Vert Bois - 59000 LILLE	01/01/2016	1 280	Bureau / Commerce	2 567 000	0	0	2 567 000

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU D'APPORT	SURFACES TOTALES (en M ²)	TYPE	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	FRAIS D'ACQUISITION (en €)	T.V.A. NON RÉCUPÉRABLE (en €)	TOTAL (en €)
30 Place Saint-Ferdinand - 75017 PARIS	01/01/2016	465	Bureau	3 300 000	0	0	3 300 000
10 Rue Pergolèse - 75016 PARIS	01/01/2016	443	Bureau	2 640 000	0	0	2 640 000
4 Avenue de l'Opéra - 75001 PARIS	01/01/2016	105	Bureau	790 000	0	0	790 000
92/94 Rue Lecourbe - 75015 PARIS	01/01/2016	38	Commerce	420 000	0	0	420 000
59/63 Avenue Jean-Baptiste Clément - 92100 BOULOGNE	01/01/2016	531	Bureau / Commerce	3 270 000	0	0	3 270 000
10 Rue Pergolèse - 75016 PARIS	01/01/2016	408	Bureau	2 060 000	0	0	2 060 000
57 Boulevard Barbès - 75018 PARIS	01/01/2016	100	Commerce	730 000	0	0	730 000
18 Boulevard Saint-Germain - 75005 PARIS	01/01/2016	32	Commerce	330 000	0	0	330 000
14 Avenue Niel - 75017 PARIS	01/01/2016	71	Commerce	950 000	0	0	950 000
30 Avenue des Gobelins - 75013 PARIS	01/01/2016	370	Bureau	2 360 000	0	0	2 360 000
130 Rue Cardinet - 75017 PARIS	01/01/2016	795	Bureau	4 230 000	0	0	4 230 000
3/5 rue des Colonnes & 7/9 Rue de la Bourse - 75002 PARIS	01/01/2016	607	Bureau	3 740 000	0	0	3 740 000
5 Bis Rue Mahias - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	01/01/2016	983	Bureau	3 741 054	0	0	3 741 054
63/65/67 Quai du Gros Horloge - 76000 ROUEN	01/01/2016	871	Commerce	4 150 000	0	0	4 150 000
Parc Techn. Avenue de l'Hippodrome - 33170 GRADIGNAN	01/01/2016	578	Bureau	420 000	0	0	420 000
Place Jean Mace - 21/23 Rue Renan - 69007 LYON	01/01/2016	1 108	Bureau	1 600 000	0	0	1 600 000
35/37 Avenue Paul Doumer - 75016 PARIS	01/01/2016	92	Bureau	600 000	0	0	600 000
2 Rue Dufresnoy - 75016 PARIS	01/01/2016	300	Bureau	2 250 000	0	0	2 250 000
4 Rue Saint-Florentin - 75001 PARIS	01/01/2016	180	Bureau	1 380 000	0	0	1 380 000
3 Rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	01/01/2016	485	Bureau / Commerce	956 341	0	0	956 341
5 Rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	01/01/2016	443	Bureau / Commerce	790 000	0	0	790 000
7 Rue Fénelon - 33000 BORDEAUX	01/01/2016	349	Bureau / Commerce	727 713	0	0	727 713

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU D'APPORT	SURFACES TOTALES (en M ²)	TYPE	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	FRAIS D'ACQUISITION (en €)	T.V.A. NON RÉCUPÉRABLE (en €)	TOTAL (en €)
23 Avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	01/01/2016	120	Bureau	950 000	0	0	950 000
119 Avenue Jacques Cartier - 34000 MONTPELLIER	01/01/2016	1 563	Bureau	2 230 000	0	0	2 230 000
19 Boulevard Eugène Deruelle - 69003 LYON	01/01/2016	3 633	Bureau	7 520 000	0	0	7 520 000
67 Rue de Lévis - 75017 PARIS	01/01/2016	124	Commerce	800 000	0	0	800 000
TOTAUX		82 939		231 852 384	2 891 522	4 104	234 748 010

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2016

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

Etat du Patrimoine au 31/12/2016

	31/12/2016		proforma 31/12/2015 (**)		31/12/2015 (***)	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers						
Immobilisations locatives						
Terrains et constructions locatives	+ 231 852 384,25 €	+ 333 902 760,40 €	+ 181 657 575,84 €	+ 314 639 000,00 €	+ 97 736 871,75 €	+ 182 135 680,00 €
Immobilisations en cours	+	+	+	+	+	+
Charges à répartir sur plusieurs exercices						
Commissions de souscription	+		+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+		+	
Provisions liées aux placements immobiliers						
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 322 882,42 €	-	- 2 405 471,96 €	-	- 1 261 439,47 €	-
Autres provisions pour risques et charges	-		-		-	
TOTAL I	230 529 501,83 €	333 902 760,40 €	179 252 103,88 €	314 639 000,00 €	96 475 432,28 €	182 135 680,00 €
Autres actifs et passifs d'exploitation						
Actifs immobilisés						
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+	+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	+	+	+	+	+
Immobilisations financières	+	+	+	+	+	+
Créances						
Locataires et comptes rattachés	+ 3 586 516,79 €	+ 3 586 516,79 €	+ 4 932 185,85 €	+ 4 932 185,85 €	+ 3 295 984,54 €	+ 3 295 984,54 €
Autres créances	+ 291 762,57 €	+ 291 762,57 €	+ 559 000,98 €	+ 559 000,98 €	+ 22 142,29 €	+ 22 142,29 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 2 044 878,59 €	- 2 044 878,59 €	- 3 120 210,09 €	- 3 120 210,09 €	- 2 527 292,33 €	- 2 527 292,33 €
Valeurs de placement et disponibilités						
Valeurs mobilières de placement	+ 11 105 489,59 €	+ 11 105 489,59 €	+ 18 930 280,68 €	+ 18 930 280,68 €	+ 13 118 552,95 €	+ 13 118 552,95 €
Fonds de remboursement	+	+	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 5 494 120,09 €	+ 5 494 120,09 €	+ 3 250 606,44 €	+ 3 250 606,44 €	+ 907 957,65 €	+ 907 957,65 €
Provisions générales pour risques et charges						
Provisions pour Litiges et risques	-	-	-	-	-	-
Dettes						
Dettes financières	- 4 603 607,39 €	- 4 603 607,39 €	- 4 490 483,48 €	- 4 490 483,48 €	- 2 603 224,97 €	- 2 603 224,97 €
Dettes d'exploitation	- 551 873,21 €	- 551 873,21 €	- 1 344 934,81 €	- 1 344 934,81 €	- 489 104,38 €	- 489 104,38 €
Dettes diverses	- 2 733 568,16 €	- 2 733 568,16 €	- 2 089 464,90 €	- 2 089 464,90 €	- 1 073 506,23 €	- 1 073 506,23 €
Dettes diverses/Distribution	- 3 747 212,40 €	- 3 747 212,40 €	- 4 051 026,20 €	- 4 051 026,20 €	- 2 094 740,58 €	- 2 094 740,58 €
TOTAL II	6 796 749,29 €	6 796 749,29 €	12 575 954,47 €	12 575 954,47 €	8 556 768,94 €	8 556 768,94 €
Comptes de régularisation actif et passif						
Charges constatées d'avance	+	+	+	+	+	+
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	- 4 429,27 €	- 4 429,27 €	-	-	-	-
TOTAL III	-4 429,27 €	-4 429,27 €				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	237 321 821,85 €		192 755 292,91 €		105 032 201,22 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)		340 695 080,42 €		328 142 189,03 €		190 692 448,94 €

* 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

(**) Etat du Patrimoine établi sur la base des éléments fusionnés des trois SCPI Selectipierre 2, Selectipierre 1, et Croissance immo.

(***) Etat du Patrimoine Selectipierre 2, avant fusion

Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres au 31/12/2016

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2016 (*)	Affectation résultat N-1	Mouvement Fusion	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
Capital					
Capital souscrit	62 289 600,00 €		47 812 000,00 €		110 101 600,00 €
Capital en cours de souscription					
Fonds de remboursement					
Ecart Fonds de remboursement					
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	-2 937 976,35 €			-83 369,44 €	-3 021 345,79 €
Primes de Fusion					
Primes de Fusion	31 869 088,20 €		87 724 637,50 €		119 593 725,70 €
Prélèvement sur prime de Fusion			-7 331 376,89 €		-7 331 376,89 €
Ecarts d'évaluation					
Ecart de réévaluation					
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif					
Ecart sur remboursement de parts					
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable					
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-644 816,82 €			3 080 188,18 €	2 435 371,36 €
Réserves	2 500 000,00 €				2 500 000,00 €
Report à nouveau	4 089 387,82 €	104 900,43 €	2 180 115,41 €		6 374 403,66 €
Résultat de l'exercice					
Résultat de l'exercice N-1	7 271 318,91 €	-7 271 318,91 €			
Résultat de l'exercice N				11 628 869,62 €	11 628 869,62 €
Acomptes sur distribution N-1					
Acomptes sur distribution N	-7 166 418,48 €	7 166 418,48 €		-12 721 443,75 €	-12 721 443,75 €
Acomptes sur liquidation					
TOTAL GENERAL	105 032 201,22 €		130 385 376,02 €	1 904 244,61 €	237 321 821,85 €

(*) Capitaux Propres Selectipierre 2 avant fusion

Compte de Résultat au 31/12/2016

CHARGES (Hors Taxes)	31/12/2016	Proforma au 31/12/2015 (*)	31/12/2015 (**)	PRODUITS (Hors Taxes)	31/12/2016	Proforma au 31/12/2015 (*)	31/12/2015 (**)
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 878 104,06 €	4 126 412,26 €	2 243 634,00 €	Produits de l'activité immobilière			
Charges d'entretien du patrimoine locatif				Loyers	16 914 777,55 €	18 346 360,69 €	10 303 337,45 €
Grosses réparations couvertes par provisions	2 435 771,74 €	1 161 742,68 €	898 339,08 €	Charges facturées	3 878 104,06 €	4 126 412,26 €	2 243 634,00 €
Travaux d'entretien	454 167,79 €	482 310,61 €	411 612,81 €	Produits annexes			
Autres charges Immobilières	1 465 586,37 €	1 014 122,09 €	511 797,96 €	Autres produits divers	34 427,96 €	129 607,89 €	98 657,57 €
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	8 233 629,96 €	6 784 587,64 €	4 065 383,85 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	20 827 309,57 €	22 602 380,84 €	12 645 629,02 €
Rémunération de la société de gestion	1 475 804,94 €	1 614 821,84 €	916 545,84 €	Transferts de charges d'exploitation	393 649,87 €	136 900,00 €	102 190,00 €
TVA NR Rémunération de la société de gestion	8 843,63 €	9 385,38 €	7 332,37 €	Honoraires de souscription			
Honoraires de souscription				Frais d'acquisitions			
Frais d'acquisitions	83 369,44 €	6 084,73 €	280,48 €	Frais sur ventes			
Frais sur ventes				Frais de fusion			
Frais de fusion	310 280,43 €			Diverses charges d'exploitation			
Diverses charges d'exploitation	389 503,37 €	364 366,36 €	196 831,16 €	Pertes sur créances irrécouvrables			
Pertes sur créances irrécouvrables	774 114,75 €	347 572,16 €	307 238,91 €	Rentrées sur créances irrécouvrables	118 753,05 €	0,00 €	0,00 €
Dotation aux amortissements et provisions				Reprises d'amortissements et provisions			
Amortissements d'exploitation	6 924,48 €	6 924,47 €	978,95 €	Amortissements d'exploitation			
Provisions pour créances douteuses	668 937,84 €	658 489,51 €	369 686,73 €	Provisions créances douteuses	873 817,45 €	616 026,74 €	418 412,78 €
Provisions pour grosses réparations	1 353 182,20 €	1 629 204,73 €	1 030 333,75 €	Provisions grosses réparations	2 435 771,74 €	1 161 742,68 €	898 339,08 €
Autres provisions d'exploitation				Autres provisions d'exploitation			
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	5 070 961,08 €	4 636 849,18 €	2 829 228,19 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	3 821 992,11 €	1 914 669,42 €	1 418 941,86 €
Charges financières				Produits financiers	71 570,95 €	80 493,22 €	50 530,78 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES				TOTAL PRODUITS FINANCIERS	71 570,95 €	80 493,22 €	50 530,78 €
Charges exceptionnelles	921 093,55 €	47 995,03 €	19 783,63 €	Produits exceptionnels	1 133 681,58 €	117 245,80 €	70 612,92 €
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	921 093,55 €	47 995,03 €	19 783,63 €	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 133 681,58 €	117 245,80 €	70 612,92 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	11 628 869,62 €	13 245 357,43 €	7 271 318,91 €				
TOTAL GENERAL	25 854 554,21 €	24 714 789,28 €	14 185 714,58 €	TOTAL GENERAL	25 854 554,21 €	24 714 789,28 €	14 185 714,58 €

(*) Compte de résultat établi sur la base des éléments fusionnés des trois SCPI Selectipierre 2, Selectipierre 1, et Croissance immo.

(**) Compte de résultat Selectipierre 2, avant fusion

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2016

	Exercice 2016		Exercice 2015 proforma		Exercice 2015	
	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)
Terrains et constructions locatives						
Bureaux	167 434 341	230 490 929	135 224 923	220 836 897	70 771 937	124 427 292
Locaux commerciaux	38 906 839	65 238 432	26 967 927	60 498 803	17 397 048	39 247 163
Locaux d'activité	3 210 585	3 590 334	2 350 310	3 710 352	1 900 585	2 400 352
Locaux d'habitation	8 610 293	17 690 305	7 493 657	16 640 949	4 998 218	13 028 873
Résidences Hôtelières	13 674 835	16 866 856	9 604 288	12 920 000	2 652 613	3 000 000
Parkings	15 492	25 904	16 471	32 000	16 471	32 000
Total	231 852 384	333 902 760	181 657 576	314 639 000	97 736 872	182 135 680
Immobilisations en cours						
Bureaux						
Locaux commerciaux						
Locaux d'activité						
Locaux d'habitation						
Résidences Hôtelières						
Parking						
Total						
TOTAL GENERAL	231 852 384	333 902 760	181 657 576	314 639 000	97 736 872	182 135 680

+ 5,7 % à patrimoine constant

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2016

Désignation des immeubles	Exercice 2016		Exercice proforma 2015		Exercice 2015	
	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)
18/24 Rue Lecourbe - 75015 PARIS	1 619 395		1 619 395		1 619 395	
12 Rue de Castiglione - 75001 PARIS	3 558 223		3 532 594		3 532 594	
25 rue Chateaubriand - 75008 PARIS	6 709 493		6 709 493		6 709 493	
19 rue Richer - 75009 PARIS	3 863 195		3 863 195		3 863 195	
2 Rue du Roule - 75001 PARIS	4 318 278		4 318 278		4 318 278	
63 Rue de Rivoli - 75001 PARIS	2 286 735		2 286 735		2 286 735	
68 Rue de Rivoli - 75004 PARIS	1 143 368		1 143 368		1 143 368	
91 Rue de Turenne - 75003 PARIS	1 981 837		1 981 837		1 981 837	
29 Rue du Faubourg Poissonnière - 75009 PARIS	3 048 980		3 048 980		3 048 980	
35 Avenue Philippe Auguste - 75011 PARIS	6 097 961		6 097 961		6 097 961	
96 rue de la Victoire - 75009 PARIS	609 796		609 796		609 796	
Place Vendôme - 75001 PARIS	15 492		16 471		16 471	
20 Rue Drouot - 75009 PARIS	6 738 247		6 738 247		6 738 247	
16 Rue Drouot (Parking) - 75009 PARIS						
11 Place Saint Augustin - 75008 PARIS	2 652 613		2 652 613		2 652 613	
17 Square Foch - 75116 PARIS	3 965 385		3 811 225		3 811 225	
59-65 Rue de Courcelles - 75008 PARIS	6 565 000		6 565 000		6 565 000	
45/47/49 rue de Monceau - 75008 PARIS	18 395 000		17 981 300		10 897 180	
36 Rue Brunel - 75017 PARIS	7 000 000		1 363 298			
6 Rue Félix Faure - 75015 PARIS	2 240 000		343 187			
96 Rue de la Victoire - 75009 PARIS	2 050 000		420 584			
14/18 Rue de Chaligny - 75012 PARIS	11 022 222		6 951 675			
16 Rue Drouot - 75009 PARIS	6 300 000		4 352 419			
66 Rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 PARIS	2 130 000		1 421 393			
178 Rue de Courcelles / 101 Rue de Prony - 75017 PARIS	2 180 000		1 664 250			
30 Place Saint-Ferdinand - 75017 PARIS	3 300 000		2 225 357			
10 Rue Pergolèse - 75016 PARIS	2 640 000		1 263 011			
4 Avenue de l'Opéra - 75001 PARIS	790 000		640 286			
92/94 Rue Lecourbe - 75015 PARIS	420 000		373 500			
10 Rue Pergolèse - 75016 PARIS	2 060 000		1 922 382			
57 Boulevard Barbès - 75018 PARIS	730 000		411 612			
18 Boulevard Saint-Germain - 75005 PARIS	330 000		243 918			
14 Avenue Niel - 75017 PARIS	950 000		259 163			
30 Avenue des Gobelins - 75013 PARIS	2 360 000		670 776			
130 Rue Cardinet - 75017 PARIS	4 230 000		7 370 910			
3/5 rue des Colonnes & 7/9 Rue de la Bourse - 75002 PARIS	3 740 000		3 401 629			
35/37 Avenue Paul Doumer - 75016 PARIS	600 000		577 251			
2 Rue Dufresnoy - 75016 PARIS	2 250 000		2 626 772			
4 Rue Saint-Florentin - 75001 PARIS	1 380 000		899 449			
23 Avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	950 000		777 490			
67 Rue de Lévis - 75017 PARIS	800 000		518 327			
Total Paris	134 021 221	225 002 760	113 675 130	209 842 000	65 892 369	142 994 180

Désignation des immeubles	Exercice 2016		Exercice proforma 2015		Exercice 2015	
	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)
2 Boulevard de Strasbourg - 94130 NOGENT-SUR -MARNE	1 154 994		1 154 994		1 154 994	
131/135 Boulevard Carnot - 78110 LE VESINET	2 848 628		2 848 628		2 848 628	
113/121 Avenue du Président Wilson - 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	4 592 408		4 592 408		4 592 408	
67 Avenue de la Résistance - 93340 LE RAINCY	564 061		564 061		564 061	
10 Rue des Alouettes - 94320 THIAIS	1 219 592		1 219 592		1 219 592	
16 Rue Jean-Jacques Rousseau - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	5 851 790		5 746 314		4 872 290	
11 Rue de l Abreuvoir - 92400 COURBEVOIE	9 095 000		8 900 000		6 586 000	
171 Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	7 700 000		1 449 849			
16 Avenue Raspail - 94250 GENTILLY	7 030 000		2 465 037			
Carrefour Belle Epine - 94320 THIAIS	8 156 053		2 573 339			
6/10 Rue des 4 cheminées - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	570 000		190 561			
183 Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	9 760 000		1 718 664			
10 Allée Latécoère - 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	1 310 000		449 725			
59/63 Avenue Jean-Baptiste Clément - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	3 270 000		2 413 268			
5 Bis Rue Mahias - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	3 741 054		1 734 412			
Total Région Parisienne	66 863 580	76 200 000	38 020 854	72 540 000	21 837 974	27 851 500
4 Rue de Fontenelle - 76000 ROUEN	1 858 259		1 858 259		1 858 259	
47 Rue Saint Dizier - 54000 NANCY	2 286 735		2 286 735		2 286 735	
25 rue de la République - 84000 AVIGNON	5 861 535		5 861 535		5 861 535	
88 Rue Nationale - 5/7 Rue du Vert Bois - 59000 LILLE	2 567 000		2 382 983			
63/65/67 Quai du Gros Horloge - 76000 ROUEN	4 150 000		2 142 274			
Parc Techn. Avenue de l'Hippodrome - 33170 GRADIGNAN	420 000		500 795			
Place Jean Mace - 21/23 Rue Renan - 69007 LYON	1 600 000		1 489 633			
3 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	956 341		943 963			
5 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	790 000		674 259			
7 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	727 713		869 289			
119 Avenue Jacques Cartier - 34000 MONTPELLIER	2 230 000		2 162 345			
19 Boulevard Eugène Deruelle - 69003 LYON	7 520 000		8 789 523			
Total Province	30 967 583	32 700 000	29 961 591	32 257 000	10 006 529	11 290 000
TOTAL GENERAL	231 852 384	333 902 760	181 657 576	314 639 000	97 736 872	182 135 680

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2016, 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.

L'Assemblée Générale Mixte du 23 juin 2016 a approuvé la fusion-absorption des SCPI SELECTIPIERRE 1 et CROISSANCE IMMO par la SCPI SELECTIPIERRE 2 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2016. De ce fait, l'état du patrimoine, le tableau de variation des capitaux propres et le compte de résultat au 31 décembre 2016 ne peuvent être directement comparés avec ceux de l'exercice précédent. Afin de faciliter cette comparaison, les états comptables et financiers comprennent une colonne proforma 2015, résultat de l'agrégation des données au 31 décembre 2015 relatives aux trois (3) SCPI ayant fusionnées.

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".

L'évaluation des immeubles est arrêtée par la Société de Gestion à la clôture de chaque

exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, expert immobilier indépendant. La méthodologie suivie par ce dernier 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 au 31 décembre 2016 », la valeur vénale globale des immeubles, par nature, établie par la Société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE.

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, établit immeuble par immeuble, dès lors que le stock de provisions se révèle insuffisant pour couvrir les dépenses de grosses réparations de l'exercice suivant.

Le patrimoine de votre SCPI étant majoritairement composé d'actifs de bureaux, une dotation correspondant à 8 % des loyers quittancés a été provisionnée en 2016.

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2016
. Terrains et constructions locatives	97 670 695,01	133 367 721,46		231 038 416,47 €
. Amodiations	16 470,74	237 820,53 €	6 924,47 €	247 366,80 €
. Agencements, aménagements sur construction	49 706,00	516 894,98 €		566 600,98 €
. Immobilisations en cours				
	97 736 871,75	134 122 436,97 €	6 924,47 €	231 852 384,25 €

> Les augmentations des terrains et constructions locatives correspondent à la reprise des immeubles des SCPI Sélectipierre 1 & Croissance Immo à leur valeur d'expertise au 31-12-15 suite à l'opération de fusion-absorption par la SCPI Sélectipierre 2. Est également incorporé le rachat par Sélectipierre 2 de la quote-part indivise de Logipierre 7 dans l'immeuble rue de Chaligny à Paris.

> Les amodiations concernant les parkings Vendôme à Paris, sont entendues après déduction des amortissements. Les diminutions représentent la dotation aux amortissements de 2016. Ces immobilisations mises en concession sont amorties sur une durée de 40 ans depuis 1992. Les augmentations correspondent aux reprises des amodiations du parking des grands hommes à Bordeaux auparavant détenues par Croissance Immo.

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2016	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2016
. Provisions pour grosses réparations	1 261 439,47	2 497 214,69 €	-2 435 771,74 €	1 322 882,42 €
. Provisions pour créances douteuses	2 249 758,20	668 937,84 €	-873 817,45 €	2 044 878,59 €
. Provisions pour litige et risque	870 451,89		-870 451,89 €	
	4 381 649,56	3 166 152,53 €	-4 180 041,08 €	3 367 761,01 €

> Sur la base du plan de travaux à venir, la provision pour grosses réparations a fait l'objet d'une dotation annuelle de 8% des loyers quittancés, soit 1 353 182,20 €. Ce taux est cohérent avec le taux moyen pratiqué avant la fusion par les SCPI Sélectipierre 1, Sélectipierre 2 et Croissance Immo. Le poste "Dotations" intègre également, suite à la fusion, la reconstitution de la PGR au 31-12-15 des SCPI Sélectipierre 1 pour 338 784,73 € et Croissance Immo pour 805 247,76 €.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent principalement à des travaux réalisés dans les immeubles Paris - Foch pour 663 154,69 €, Thiais - Alouettes pour 590 698,02 €, Boulogne-Billancourt - Mahias pour 294 695,50 €, Paris - Victoire pour 184 338,53 € et Paris - Pergolèse pour 155 281,60 €.

> Les provisions pour créances douteuses au 01/01/16 intègrent le solde de Sélectipierre 2 de 1 656 840,44 € ainsi que les solde des SCPI Sélectipierre 1 de 265 272,53 € et Croissance Immo de 327 645,23 €.

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 reprise sur l'exercice 2016.

AFFECTATION DU RESULTAT 2015

. Report à nouveau antérieur		4 089 387,82 €
. Reconstitution RAN Sélectipierre 1 après affectation résultat 2015		1 142 072,96 €
. Reconstitution RAN Croissance Immo après affectation résultat 2015		1 038 042,45 €
. Résultat de l'exercice 2015		7 271 318,91 €
. Dividendes versés aux associés	7 166 418,48 €	
. Report à nouveau	6 374 403,66 €	
	13 540 822,14 €	13 540 822,14 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la 4ème résolution de l'Assemblée Générale du 22 juin 2016.

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	3 586 516,79 €	3 586 516,79 €	
. Créances fiscales	229 072,88 €	229 072,88 €	
. Débiteurs divers	62 689,69 €	14 751,68 €	47 938,01 €
	3 878 279,36 €	3 830 341,35 €	47 938,01 €

> Les créances locatives représentent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 3 052 288,62 €, ainsi que les créances pour charges locatives à recevoir à hauteur de 534 228,17 €.

> Les créances fiscales correspondent principalement à la TVA à récupérer.

> Les débiteurs divers à plus d'un an représentent les fonds de roulement des gérants pour 47 938,01 €.

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Dépôts de garantie des locataires	4 603 607,39 €		4 603 607,39 €
. Locataires	527 249,27 €	527 249,27 €	
. Dettes fiscales	439 692,10 €	439 692,10 €	
. Associés solde sur distribution	3 747 212,40 €	3 747 212,40 €	
. Crédoiteurs divers	2 318 500,00 €	2 318 500,00 €	
	11 636 261,16 €	7 032 653,77 €	4 603 607,39 €

> Les locataires crédoiteurs représentent des charges à reverser après leur reddition.

> Les dettes fiscales concernent principalement de la TVA dont 84 814 € au titre de la TVA à payer du mois de décembre 2016 et la TVA à encaisser sur les loyers impayés pour 347 540.64 €.

> Les crédoiteurs divers concernent principalement :

- des dividendes non encore versés aux associés pour 1 418 087,47 € (dividendes bloqués, rejetés...)
- des dividendes rejetés lors des distributions des acomptes pour 439 197.82 €,
- des provisions pour charges à payer pour 195 889.59 € (Honoraires CAC, Expertise, Dépositaire, Jetons de présence)
- au prix de cession des parts du marché secondaire à reverser aux associés pour 552 935.19 €.

Délai de paiement des fournisseurs

Concernant les délais de paiement des fournisseurs (articles L 441-6-1 et D 441-4 du Code de Commerce), les échéances de paiement au cours des deux derniers exercices écoulés sont les suivantes:

Exercice	Total Dettes fournisseurs	Encours échus	Encours non échus	Dont échéance < ou = à 60 j	Dont échéance > à 60 j
31/12/2015	-32 148	-126 360	94 212	94 212	
31/12/2016	-306 997	-435 992	128 995	128 995	

CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2016
Capital souscrit	62 289 600,00	47 812 000,00		110 101 600,00 €

> L'augmentation de capital fait suite à l'opération de fusion-absorption des SCPI Sélectipierre 1 & Croissance Immo par la SCPI Sélectipierre 2.

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

	Valeurs brutes au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2016
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-644 816,82 €	-2 158 329,88 €	5 238 518,06 €	2 435 371,36 €

> 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.

> La variation du poste correspond à la reconstitution des plus ou moins-values de cessions des immeubles des SCPI Sélectipierre 1 & Croissance Immo au 31-12-15.

ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : **466 153,43 €**

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

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	16 914 777,55 €	
. Charges facturées	3 878 104,06 €	
. Autres produits divers	34 427,96 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		20 827 309,57 €

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-3 878 104,06 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-454 167,79 €	
. Grosses réparations	-2 435 771,74 €	
. Autres charges immobilières	-1 465 586,37 €	

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière) **12 593 679,61 €**

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE -2 267 801,81 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION

10 325 877,80 €

PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES (nettes des rentrées)	-655 361,70 €	
FRAIS DE FUSION	310 280,43 €	
FRAIS D'ACQUISITION	83 369,44 €	
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION	-6 924,48 €	
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION (nettes des reprises)	1 287 469,15 €	

RESULTAT D'EXPLOITATION

11 344 710,64 €

Produits financiers	71 570,95 €	
Charges financières		
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES		71 570,95 €

RESULTAT COURANT

11 416 281,59 €

Produits exceptionnels	1 133 681,58 €	
Charges exceptionnelles	-921 093,55 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		212 588,03 €

RESULTAT NET COMPTABLE **11 628 869,62 €**

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2015	2016
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	14 710 555,25 €	14 026 510,60 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	7 271 318,91	11 628 869,62
Cessions d'actifs	-3 400,00	3 080 188,18
Augmentation de capital (prime d'émission nette)		128 121 891,17
Fusion reports à nouveaux SE1 & CI		2 180 115,41
Fusion stock PGR SE1 & CI		1 144 032,49
Fusion provisions créances douteuses SE1 & CI		592 917,76
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	-661 730,30	2 735 962,67
Dotations aux provisions	1 400 999,43	2 029 044,52
Total des ressources	8 007 188,04	151 513 021,82
Emplois de l'exercice		
Investissements de l'exercice :		
. Corporels		
Variation des valeurs réalisables	67 678,97	-431 527,25
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	2 121 422,16	2 094 740,58
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	5 071 677,90	8 974 231,35
Acquisition d'Actifs	113 701,80	134 122 436,97
Reprise d'amortissements et de provisions	1 316 751,86	4 180 041,08
Total des emplois	8 691 232,69	148 939 922,73
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	14 026 510,60	16 599 609,69

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

LES CHARGES IMMOBILIERES

8 233 629,96 €

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires	3 878 104,06 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	2 435 771,74 €
- les travaux d'entretien et de réparation	454 167,79 €
- les charges non récupérables	506 767,21 €
- les impôts et taxes	522 743,85 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	147 538,16 €
- les honoraires de relocation	187 863,75 €
- des honoraires divers	100 673,40 €

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

5 070 961,08 €

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend	1 484 648,57 €
- 8.50 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	1 475 804,94 €
- la TVA non récupérable	8 843,63 €
LES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION comprennent	699 783,80 €
- les honoraires des commissaires aux comptes	168 629,22 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	39 762,72 €
- les honoraires du dépositaire	91 839,49 €
- la redevance AMF	4 906,92 €
- la rémunération et les frais du conseil de surveillance	23 127,29 €
- des honoraires divers	178 469,80 €
- La CVAE - CFE	120 499,00 €
- diverses charges de gestion courante	72 549,36 €

FRAIS D'ACQUISITIONS 83 369,44 €

PERTES SUR CREANCES IRRECOURVABLES 774 114,75 €

LES DOTATIONS AUX PROVISIONS pour
sont détaillées au point "état des provisions" 2 029 044,52 €

LES CHARGES FINANCIERES pour

LES CHARGES EXCEPTIONNELLES pour

921 093,55 €

PRODUITS

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent

20 827 309,57 €

- les loyers de vos immeubles	16 914 777,55 €
- les charges refacturées	3 878 104,06 €
- d'autres produits	34 427,96 €

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent

3 821 992,11 €

- les rentrées sur créances irrécouvrables	118 753,05 €
- les reprises de provisions pour créances douteuses	873 817,45 €
- les reprises de provisions pour grosses réparations	2 435 771,74 €
- les transferts de charge	393 649,87 €

LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent

71 570,95 €

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent

1 133 681,58 €

> Produits exceptionnels 1 133 681,58 €

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

**25 854 554,21 €
14 225 684,59 €**

LE SOLDE, soit

11 628 869,62 €

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 31/12/2016 :	550 508		
Placements immobiliers		230 529 501,83 €	
Autres actifs nets (1)		6 792 320,02 €	
Valeur comptable		<u>237 321 821,85 €</u>	431,10 €
Valeur vénale des immobilisations locatives		333 902 760,40 €	
Autres actifs nets (1)		6 792 320,02 €	
Valeur de réalisation		<u>340 695 080,42 €</u>	618,87 €
Commissions de souscription au moment de la reconstitution 3,6% TTC du prix de souscription		12 265 022,90 €	
		<u>12 265 022,90 €</u>	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice Frais de notaire et droit d'enregistrement 7,40%		24 708 804,27 €	
		<u>24 708 804,27 €</u>	
Valeur de Reconstitution		377 668 907,58 €	686,04 €

(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 2016)

Aux Associés

SELECTIPIERRE 2

Société civile de placement immobilier

C/O Fiducial Gérance

41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex

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 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SCPI Sélectipierre 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 de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 17 juin 2015. 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe 3 des « Informations sur les règles générales d'évaluation » qui expose les conséquences sur la comparabilité des comptes des incidences de la fusion avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2016 des SCPI Sélectipierre 1 et Croissance Immo avec la SCPI Sélectipierre 2.

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 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 27 avril 2017

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 2016)

Aux Associés

SELECTIPIERRE 2

Société Civile de Placement Immobilier

C/O FIDUCIAL GERANCE

41 avenue Gambetta - CS 50002 - 92928 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 avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier,

d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient 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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

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. 214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE

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 Gérance

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

- Une commission sur les cessions d'actifs immobiliers de 1% hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente.

Au cours de l'exercice 2016, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.

- Une commission sur les acquisitions d'actifs immobiliers de 1,5% hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisitions.

Au cours de l'exercice 2016, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.

- Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2% hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués.

Au cours de l'exercice 2016, il n'y a pas eu de rémunération de la société de gestion à ce titre.

- Une commission de gestion de 8,5% hors taxes du montant des recettes locatives encaissées (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes et des produits financiers nets.

Au titre de l'exercice 2016, cette commission s'élève à 1 475 804,94€ hors taxes.

- 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 2016, cette commission s'élève à 57 438,68 € hors taxes.

Fait à Neuilly-sur-Seine,
le 27 avril 2017

PricewaterhouseCoopers Audit
Le Commissaire aux Comptes
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 par Actions Simplifiée 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, Neuilly-Sur-Seine, Nice, 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 du rapport de la Société de Gestion,
- la lecture du rapport du Conseil de Surveillance,
- la lecture du rapport du Commissaire aux Comptes

sur l'exercice clos le 31 décembre 2016,

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 2016.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 2 497 214,69 €.

L'Assemblée Générale, constatant que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 11 628 869,62 €
- auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de 6 374 403,66 €
- formant ainsi un bénéfice distribuable de 18 003 273,28 €

1°/ décide de répartir une somme de 12 721 443,75 € 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 (4) 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°/ constate qu'après prélèvement de la somme de 1 092 574,13 € sur le compte de report à nouveau,

celui-ci présente un solde créditeur de 5 281 829,53 €.

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 2016 à :

- **valeur comptable :**
237 321 821,85 €, soit 431,10 € par part.
- **valeur de réalisation :**
340 695 080,42 €, soit 618,87 € par part.
- **valeur de reconstitution :**
377 668 907,58 €, soit 686,04 € 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 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 et ajustée, le cas échéant, des acquisitions ou des arbitrages d'actifs intervenus depuis cette date.

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2017.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil

de Surveillance, pour l'exercice 2017, à 1 500 € par membre. Les membres du Conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation de justificatifs originaux.

La présente autorisation est valable jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

NEUVIEME RESOLUTION

Constatant que les mandats de membre du Conseil de Surveillance de Messieurs Xavier FAIRBANK, Daniel FRANÇOIS, Dominique GUILLET, Thierry LEBRUN, Jean-Marie PICHARD, Pierre ROCCA, Albert SCHMITT, Jean-Pierre STEICHEN et Christophe REYNAUD et des sociétés AVIVA VIE, ACM – VIE, AVENIR IMMOBILIER, SCI LE CRISTAL 13 et VALORIM PARTICIPATIONS arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée, l'Assemblée Générale approuve l'élection de douze (12) membres du Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années maximum, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2019, parmi la liste des candidats ci-dessous, étant précisé que le Conseil de Surveillance en date du 26 avril 2017 a décidé la mise en place d'un renouvellement annuel par tiers lequel sera fixé en considération du nombre de voix obtenus par chaque candidat comme précisé dans le rapport du Conseil de Surveillance.

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

- **Membres sortant se représentant**
(par ordre alphabétique)

ACM – VIE – Assurances du Crédit Mutuel Vie

Société Anonyme
Détenant 15 262 parts
332 377 597 RCS STRASBOURG - APE 6511Z
Siège social : 34 Rue du Wacken – 67000 STRASBOURG
Bureaux : 42, Rue des Mathurins - 75008 PARIS
Représentée par Monsieur Olivier CHARDONNET

AVENIR IMMOBILIER

Société Civile Immobilière
Détenant 299 parts
498 830 926 RCS BLOIS - APE 6820B
Siège social : 1 Route de Sassay - 41700 CONTRES
Représentée par Madame Jacqueline LEBRUN

AVIVA – VIE – SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION – EN ABREGE AVIVA VIE

Société Anonyme
Détenant 157 800 parts
732 020 805 RCS NANTERRE - APE 6511Z
Siège social : 70 Avenue de l'Europe – 92270 BOIS-COLOMBES

Représentée par Monsieur Benoit POZZO-DI-BORGO

Monsieur Xavier FAIRBANK

Né le 1^{er} mars 1966 - Demeurant à BOULOGNE-BILLANCOURT (92)
Détenant 395 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Ingénieur au Ministère de la Défense en charge de l'exploitation de bâtiments tertiaires et industriels.

Monsieur Dominique GUILLET

Né le 2 juillet 1961 - Demeurant à BRUXELLES
Détenant 387 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Expert Conseil en télécommunication

Monsieur Christophe REYNAUD

Né le 8 mai 1971 - Demeurant LE VESINET (78)
Détenant 2 210 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Chef de service de contrôle dans le secteur bancaire et précédemment analyste crédit senior en financements structurés

Monsieur Albert SCHMITT

Né le 14 octobre 1961 Demeurant à SEICHAMPS (54)
Détenant 341 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Coordinateur de la mission d'inspection générale du Grand Est au sein des Ministères en charge de l'écologie et du logement et précédemment Directeur adjoint de l'eau et de la biodiversité.

VALORIM PARTICIPATIONS

Société Civile Immobilière
Détenant 68 parts
497 953 307 R.C.S. MARSEILLE - APE 6820B
Siège social : 360 avenue du Prado - 13008 MARSEILLE
Représentée par Madame Edith BOISSERON

- **Associés faisant acte de candidature**
(par ordre alphabétique)

AAAZ

Société Civile Immobilière
Détenant 38 parts
490 714 458 RCS VERSAILLES - APE 6820B
Siège social : 2 Allée de Marivel – 96 Avenue de Paris – 78000 VERSAILLES
Représentée par Monsieur Serge BLANC

Monsieur Olivier BLICQ

Né le 12 novembre 1957 - Demeurant LILLE (59) Détenant 90 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Investisseur privé

Monsieur Frédéric BODART

Né le 17 juin 1955 - Demeurant COMIMES (59) Détenant 16 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Directeur Général d'une société immobilière

CHAMAREL

Société à Responsabilité Limitée

Détenant 1686 parts en pleine propriété et 1 106 parts en usufruit

802 745 729 RCS PARIS - APE 7022Z

Siège social : 49 Rue Saint-Vincent – 75018 PARIS

Représentée par Monsieur Michel PRATOUCY

Monsieur Marcel CHASSAGNARD

Né le 02 novembre 1949 - Demeurant BOULOGNE-BILLANCOURT (92)

Détenant 44 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Consultant auprès des entreprises – retraité – ancien ingénieur dans le secteur du pétrole, gaz, de la chimie et pétrochimie tant en France qu'à l'International

Monsieur Romain COLMART

Né le 03 mars 1980 - Demeurant LYON 6ème (69)

Détenant 230 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Directeur Général Financière de la Rochette et précédemment OSEO – BPI FRANCE

Monsieur Pascal COUDIN

Né le 04 juin 1959 - Demeurant VERSAILLES (78)

Détenant 2811 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Avocat au barreau de PARIS (75)

Monsieur Christian DESMAREST

Né le 08 avril 1961 - Demeurant SAINT ISMIER (38)

Détenant 57 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Ingénieur dans le secteur de la construction électrique – gestionnaire privé d'un (1) portefeuille de SCPI depuis plus de vingt-cinq (25) années

Monsieur Jean PANTER

Né le 10 décembre 1945 - Demeurant LORRY-MARDIGNY (57)

Détenant 129 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Gérant de sociétés – ancien cadre bancaire

PER

Société Civile

Détenant 51 parts

518 867 973 RCS NANTERRE - APE 6820B

Siège social : 33 Rue Général Cartault - 2

Résidence Offenbach 213 – 92800 PUTEAUX

Représentée par Monsieur Jean-Marie PICHARD

Monsieur Yves PERNOT

Né le 30 décembre 1945 - Demeurant ETOILE-SUR-RHÔNE (26)

Détenant 57 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Investisseur immobilier – ancien Docteur en chirurgie dentaire et Conseiller financier auprès de cette profession

PRIMMO

Société Civile Immobilière

Détenant 5 parts

483 636 726 RCS MARSEILLE - APE 6820B

Siège social : 435 Rue Jean Queillau Vieux Moulin B6 – 13014 MARSEILLE

Représentée par Monsieur Pierre ROCCA

Monsieur Jean-Philippe RICHON

Né le 16 juillet 1956 - Demeurant LAXOU (54)

Détenant 70 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Docteur en chirurgie dentaire

Monsieur Patrick SAMAMA

Né le 20 avril 1947 - Demeurant NEUILLY-SUR-SEINE (92)

Détenant 100 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Investisseur immobilier privé - ancien Directeur financier PME

Monsieur Patrick WASSE

Né le 29 septembre 1963 - Demeurant MIGENNES (89)

Détenant 1 227 parts

Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Adjoint au Directeur des opérations dans une société de services

DIXIEME 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.

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

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide,

Sur proposition de la Société de Gestion, agréée par le Conseil de Surveillance,

sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information conformément aux articles L. 411-1, L. 211-1, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et aux articles 422-192 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers,

d'actualiser la politique d'investissement de la SCPI comme suit :

« La SCPI SELECTIPIERRE 2 est une SCPI d'immobilier d'entreprise investi :

- majoritairement en bureaux prime situés à PARIS – QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES (Q.C.A.)
- et accessoirement en commerces prime situés essentiellement à PARIS. »

laquelle sera retranscrite au paragraphe du « 2. Politique d'investissement de la SCPI » de la note d'information de la SCPI.

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide,

Sur proposition de la Société de Gestion, agréée par le Conseil de Surveillance,

sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information conformément aux articles L. 411-1, L. 211-1, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et aux articles 422-192 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers,

de ré-ouvrir le capital et de procéder, conformément aux statuts, à une augmentation de capital, en une ou plusieurs fois, par création de parts nouvelles d'une valeur nominale de 200 €, dans la limite d'un plafond maximum statutaire de 120 000 000 € et fixe le taux de la commission de souscription à 10% hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Les articles 6 et 17 des statuts sont modifiés en conséquence.

TREIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, en conséquence de la résolution précédente, délègue tous pouvoirs à la Société de Gestion aux fins de :

- Mettre en œuvre ladite augmentation de capital et d'en fixer les modalités en concertation avec le Conseil de Surveillance,
- Fixer le montant de la prime d'émission,
- Constater la réalisation de ladite augmentation de capital,
- Procéder à la modification corrélative des statuts et à l'accomplissement des formalités d'enregistrement et de publicité.

QUATORZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires et après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

Décide,

sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information conformément aux articles L. 411-1, L. 211-1, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et aux articles 422-192 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers,

d'introduire une clause de variabilité du capital social dans les statuts de la Société et, en conséquence, d'adopter le statut juridique de SCPI à capital variable;

et fixe le taux de la commission de souscription à 10% hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Les articles 1, 6, 7, 8, 12 et 17 des statuts sont modifiés en conséquence.

QUINZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires et après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

Décide, en conséquence de l'adoption de la précédente résolution, que :

- le capital social ne pourra devenir inférieur, par suite des retraits, au plus élevé des trois (3) seuils suivants :
 1. 10% du capital social maximum statutaire ;
 2. 90% du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente ;
 3. 760 000 € (capital minimum d'une SCPI) ;
- le montant du capital social maximum statutaire est porté de CENT DIX MILLIONS CENT UN MILLE SIX CENTS (110 101 600) euros à **CENT VINGT MILLIONS (120 000 000)** d'euros.

L'article 6 des statuts est modifié en conséquence.

SEIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires et après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

Décide,

sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information conformément aux articles L. 411-1, L. 211-1, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et aux articles 422-192 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers,

d'autoriser la Société de Gestion à mettre en place un fonds de remboursement destiné à contribuer à la fluidité du marché des parts en permettant le remboursement des parts des associés qui demanderont leur retrait de la Société en application de la clause de variabilité du capital social.

Les liquidités affectées audit fonds seront destinées exclusivement au remboursement des parts des associés retrayant dans les conditions fixées à l'article 8 – 2° des statuts.

La dotation maximum de ce fonds sera décidée aux termes d'une Assemblée Générale Ordinaire. La reprise des sommes disponibles sur ledit fonds ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation de ladite Assemblée sur le rapport de la Société de Gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, en conséquence de l'adoption de la précédente résolution, autorise la

Société de Gestion à doter, progressivement, en fonction des demandes de retrait, dans la limite maximale de 3 000 000 €, ledit fonds de remboursement consistant en un compte spécifique comptablement matérialisé à l'actif.

DIX-HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires et après avoir pris connaissance :

- du rapport de la Société de Gestion,
- du rapport du Conseil de Surveillance,

Décide,

sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information conformément aux articles L. 411-1, L. 211-1, L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier et aux articles 422-192 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers,

d'étendre les règles d'utilisation de la prime d'émission ou de fusion en prévoyant, dans le cadre de l'augmentation du capital social effectif, que celle-ci puisse être destinée :

- à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des actifs immobiliers et l'augmentation de capital ainsi que les frais d'acquisition des actifs immobiliers notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des actifs immobiliers commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions;
- à maintenir le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur lesdites primes.

L'article 7 des statuts est modifié en conséquence.

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale,

connaissance prise de l'actualisation des dispositions statutaires intégrant, d'une part, les articles modifiés suite à l'adoption des résolutions précédentes et, d'autre part, les différentes recommandations et demandes formulées par l'Autorité des marchés financiers dans le cadre des demandes de nouveaux visas portant sur les notes d'information actualisées,

adopte, article par article, puis, dans son ensemble, le texte des statuts retranscrit dans sa nouvelle version ci-après et annexé au procès-verbal des délibérations de la présente

Assemblée de façon à permettre la mise en cohérence de la documentation juridique de la SCPI en cours d'actualisation aux fins d'obtention d'un nouveau visa de l'Autorité des marchés financiers.

VINGTIEME 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.



ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
TITRE 1	TITRE 1
FORME – OBJET – DÉNOMINATION – SIÈGE – DURÉE	FORME – OBJET – DÉNOMINATION – SIÈGE – DURÉE
ARTICLE 1 - FORME	ARTICLE 1 - FORME
<p>Il est formé une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe, autorisée à procéder à des offres au public, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par le décret n°78-704 du 03 juillet 1978, par l'article L.231-1 et suivants du Code de Commerce, par les articles L.214-86 à L.214-120, L.231-8 à L.231-21 et R.214-130 à R.214-160 du Code monétaire et financier, par le Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers et par tous textes subséquents ainsi que par les présents statuts.</p>	<p>Il est formé une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (la « Société »), faisant offre au public de ses parts sociales, régie par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ les articles 1832 et suivants du Code Civil, ■ le décret n°78-704 du 03 juillet 1978, ■ les articles L.231-1 et suivants du Code de Commerce, ■ les articles L.214-24 et suivants, L.214-86 et suivants, L.231-8 et suivants et R.214-130 et suivants du Code monétaire et financier, ■ les articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et, ■ tous les textes subséquents ainsi que par les présents statuts.
ARTICLE 2 - OBJET	ARTICLE 2 - OBJET
<p>La Société a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'immeubles à usage d'habitation ou à usage commercial ; ■ L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ; ■ La détention de droits réels visés à l'article R.214-155-1 du Code monétaire et financier portant sur de tels immeubles. <p>Les immeubles éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code monétaire et financier.</p> <p>Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.</p> <p>Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.</p> <p>La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier, après consultation du Conseil de Surveillance, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.</p> <p>En outre, il est possible à la Société de détenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ; ■ Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société <p>Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code monétaire et financier.</p> <p>Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'Etat ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code monétaire et financier.</p>	<p>La Société a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ L'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, qu'il s'agisse d'immeubles à usage d'habitation ou à usage commercial ; ■ L'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ; ■ La détention de droits réels visés à l'article R.214-155-1 du Code monétaire et financier portant sur de tels immeubles. <p>Les immeubles éligibles à l'actif de la Société sont ceux visés par les articles L.214-115 et R.214-155 du Code monétaire et financier.</p> <p>Dans le cadre de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.</p> <p>Les travaux d'agrandissement et de reconstruction sont soumis à des conditions de réalisation strictes fixées aux termes de l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.</p> <p>La Société peut céder des éléments de patrimoine immobilier, après consultation du Conseil de Surveillance, dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel et ce, conformément aux conditions arrêtées par l'article R.214-157 du Code monétaire et financier.</p> <p>En outre, il est possible à la Société de détenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100% de l'actif de la Société ; ■ Des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société. <p>Et ce, sous respect des conditions fixées par les articles L.214-115 et R.214-156 du Code monétaire et financier.</p> <p>Enfin, la Société peut procéder à des dépôts et liquidités tels que définis par décret en Conseil d'Etat ainsi qu'à des avances en compte courant consenties en application de l'article L.214-101 du Code monétaire et financier.</p>
ARTICLE 3 - DÉNOMINATION	ARTICLE 3 - DÉNOMINATION
<p>La Société prend la dénomination : "SELECTIPIERRE 2"</p>	<p>La Société prend la dénomination : "SELECTIPIERRE 2"</p>
ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL	ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé au 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

TITRE 2 CAPITAL SOCIAL - PARTS

ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social se trouve fixé à CENT DIX MILLIONS CENT UN MILLE SIX CENTS EUROS (110 101 600 euros) divisé en CINQ CENT CINQUANTE MILLE CINQ CENT HUIT (550 508) parts de DEUX CENTS EUROS (200 euros) de nominal. Les parts ont été intégralement libérées.

Le siège social est fixé au 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 COURBEVOIE.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion et en tout autre lieu en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la Société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

TITRE 2 CAPITAL SOCIAL - PARTS

ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL – VARIABILITÉ DU CAPITAL

1° - Capital social

1.1 *Capital social effectif*

Le capital social est divisé en parts sociales de deux cent (200) Euros, qui sont attribuées aux associés en représentation de leurs apports.

Lors de l'adoption de la clause de variabilité du capital aux termes des délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 28 juin 2017, le capital social effectif s'élève à CENT DIX MILLIONS CENT UN MILLE SIX CENTS (110 101 600) Euros divisé en CINQ CENT CINQUANTE MILLE CINQ CENT HUIT (550 508) parts.

Les parts ont été intégralement libérées

1.2 *Capital social minimum*

Conformément aux dispositions de l'article L.214-88 du Code monétaire et financier, le montant du capital social minimum est de SEPT CENT SOIXANTE MILLE (760 000) Euros.

1.3 *Capital social maximum statutaire*

La Société de Gestion est autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2017 à fixer le capital social maximum dans la limite de CENT VINGT MILLIONS (120 000 000) d'Euros.

Le capital maximum fixé par la Société de Gestion est porté à la connaissance du public pour avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires (BALO).

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il n'existe aucune obligation d'atteindre le montant du capital social maximum statutaire.

2° Variabilité du capital

2.1 *Fonctionnement*

Le capital social effectif représente la fraction du capital social maximum statutaire souscrite par les associés, dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion à l'occasion de la clôture, le 31 décembre de chaque exercice.

Le capital social effectif peut être augmenté par suite des versements effectués par des associés nouveaux ou anciens sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social maximum statutaire.

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital social tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

Le capital peut également diminuer par suite des retraits, sans toutefois pouvoir tomber, du fait desdits retraits, en dessous du plus élevé des trois (3) seuils suivants :

- 10% du capital maximum statutaire,
- 90% du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente,
- 760 000 € (capital social minimum d'une SCPI).

2.2 *Suspension des effets*

La Société de Gestion a la faculté de suspendre à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site Internet, courrier), dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait au prix de retrait en vigueur demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six (6) mois et ce, quel que soit le pourcentage de parts de la SCPI qu'elles représentent.

La prise de cette décision entraîne :

- L'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes inscrites sur le registre,
- L'interdiction d'augmenter le capital effectif,
- La soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI selon les modalités définies dans la note d'information.

Le marché secondaire (cession des parts par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (pas de souscription permettant le retrait d'un associé).

Compte tenu de ce qui précède, aucun choix du marché ne pourra être opéré par le souscripteur lors de la souscription.

2.3 Rétablissement des effets

Dans les conditions définies par la note d'information de la SCPI, la Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital après en avoir informé les associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site Internet, courrier), dès lors que le prix d'exécution conduit à constater, au cours d'une période définie par la note d'information, un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier.

Dans l'hypothèse où la Société de Gestion n'userait pas de la faculté qui lui est concédée par l'alinéa précédent et, après une période définie par la note d'information, au cours de laquelle le prix d'exécution aura conduit à constater un prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, s'inscrivant dans les limites légales prévues par l'article L.214-94 du Code monétaire et financier, elle aura l'obligation de rétablir la variabilité du capital et d'en informer les associés par tout moyen approprié (bulletin trimestriel d'information, site Internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital social entraîne :

- L'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- La fixation d'un prix de souscription conformément à la réglementation,
- L'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- La reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

Cf. Article 8.2 ci-après

ARTICLE 7 - FONDS DE REMBOURSEMENT

A l'effet de contribuer à la fluidité du marché des parts, la Société de Gestion pourra créer un fonds de remboursement à partir des sommes allouées provenant du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Le fonds de remboursement sera doté par décision de l'assemblée générale ordinaire.

ARTICLE 8 - AUGMENTATION ET RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital social peut être augmenté ou réduit en une ou plusieurs fois et par tous moyens en vertu d'une décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

L'assemblée générale peut déléguer à la gérance les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation ou la réduction du capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles, en vue d'augmenter le capital social, tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant à la date d'ouverture de la souscription sur le registre prévu à l'article L.214-93 du Code

ARTICLE 7 - AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL EFFECTIF

1° Pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion a tous pouvoirs :

- Pour augmenter le capital dans la limite du capital social maximum statutaire,
- En fixer les modalités, notamment le montant de la prime d'émission, la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, les conditions de libérations,
- Et pour accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

Cependant, la Société de Gestion dispose de la faculté de limiter ou de suspendre la collecte dès qu'elle constate, dans un souci de bonne

monétaire et financier depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le capital social peut aussi à tout moment être réduit par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés, pour quelque montant que ce soit, son montant ne pouvant toutefois, en aucun cas, être rapporté à un montant inférieur à SEPT CENT SOIXANTE MILLE EUROS (760.000 €).

1° - Modalités

Toute souscription des parts est constatée par un bulletin de souscription.

Aucune souscription de parts de la Société ne pourra être réalisée par une *US person* telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

2° - Prime d'émission

La prime d'émission est destinée à amortir les différents frais afférents aux augmentations de capital, éventuellement la valeur des immeubles, ainsi que les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles et la taxe à la valeur ajoutée non récupérable sur les investissements.

La souscription de parts nouvelles donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée à sauvegarder, par son évolution, les intérêts des associés anciens.

La préservation des intérêts des associés anciens pourra également être assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation, dans les conditions fixées par la loi, de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de leur souscription.

3° Libération des parts

Les parts sont libérées intégralement, lors de la souscription, de leur montant nominal et de la totalité de la prime d'émission.

4° Minimum de souscription

La Société de Gestion fixe le nombre minimum de parts à souscrire par tout nouvel associé. Ce nombre sera précisé dans la notice, la note d'information et sur le bulletin de souscription.

gestion, que les demandes de souscriptions de parts nouvelles sont sensiblement supérieures à la capacité d'investissement de la SCPI.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital social effectif tant qu'il existe sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

2° - Modalités de souscription

Toute souscription des parts est constatée par un bulletin de souscription.

Aucune souscription de parts de la Société ne pourra être réalisée par une *US person* telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers.

Les modalités d'enregistrement sont fixées par la Société de Gestion. Celles-ci seront précisées dans la notice, la note d'information et sur le bulletin de souscription.

3° Libération des parts

Les parts sont libérées intégralement, lors de la souscription, de leur montant nominal et de la totalité de la prime d'émission.

4° Date d'entrée en jouissance

Dans les conditions fixées par la note d'information de la SCPI, la Société de Gestion fixe la date d'entrée en jouissance des parts.

5° Minimum de souscription

La Société de Gestion fixe le nombre minimum de parts à souscrire par tout nouvel associé. Ce nombre sera précisé dans la notice, la note d'information et sur le bulletin de souscription.

6° Prix de souscription

Le prix de souscription se décompose comme suit :

- Du nominal de la part,
- De la prime d'émission.

Le prix de souscription est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts supérieur à 10% doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des marchés financiers sans délai.

La valeur de reconstitution de la Société est égale à la somme de la valeur vénale des actifs immobiliers et de la valeur nette des autres actifs de la Société augmentée de la commission de souscription et de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine à la date de clôture de l'exercice.

7° - Prime d'émission ou de fusion

La prime d'émission ou la prime de fusion sont, notamment, destinées :

- A couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société pour la prospection des capitaux, la recherche des actifs immobiliers et l'augmentation de capital ainsi que les frais d'acquisition des actifs immobiliers notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable des actifs immobiliers commerciaux ou professionnels, frais de notaire et commissions ;
- A maintenir le montant unitaire du report à nouveau existant par prélèvement sur lesdites primes.

La préservation des intérêts des associés pourra être assurée, sur décision de la Société de Gestion, par la fixation de la date de jouissance des parts.

Ces modalités seront publiées dans chaque bulletin trimestriel d'information.

ARTICLE 8 - RETRAIT DES ASSOCIÉS – FONDS DE REMBOURSEMENT

1° Retrait des associés

L'associé qui souhaite se séparer de tout ou partie de ses parts dispose de différents moyens :

1. La demande du remboursement de ses parts, à savoir la demande de retrait effectuée auprès de la Société de Gestion ;

2. La cession de ses parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI en cas de suspension de la variabilité du capital ;

3. La vente directe de ses parts à d'autres associés ou à des tiers, sans intervention de la Société de Gestion (cession de gré à gré).

En dehors de la possibilité de vendre ses parts de gré à gré, l'associé dispose donc de deux (2) options (1 et 2) distinctes et non cumulatives, la Société de Gestion ne pouvant faire fonctionner de manière concomitante les marchés primaire et secondaire.

1.1 Principe du retrait

Conformément aux dispositions régissant les SCPI à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI, partiellement ou en totalité.

Le capital social de la SCPI ne pourra diminuer du fait des retraits, qui ne seront pris en considération qu'en contrepartie d'une souscription correspondante.

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions. Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscription d'un montant suffisant.

Afin de faire face aux demandes de retrait de parts, la Société de Gestion peut, si elle le juge utile, constituer un « fonds de remboursement » dans les conditions prévues au paragraphe 2° du présent article.

Le remboursement s'opère dans les conditions ci-après.

1.2 Modalités de retrait

Un même associé ne peut passer qu'un (1) ordre de retrait à la fois.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

En cas de retrait partiel, la Société de Gestion applique, sauf instruction contraire du client, la règle du retrait par ordre chronologique d'acquisition des parts.

1.2.1 Mode de transmission et d'inscription des demandes de retrait

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moyen d'un formulaire prévu à cet effet. Les demandes de retrait ne peuvent pas être transmises par fax ou par mail. Elles sont, dès réception, inscrites sur un registre et sont satisfaites par ordre chronologique d'inscription dans la limite où il existe des souscriptions.

Pour être valablement inscrite sur le registre, les demandes de retrait doivent être formulées au prix de retrait en vigueur et doivent notamment comporter toutes les caractéristiques suivantes :

- L'identité et la signature du donneur d'ordre ;
- Le nombre de parts concernées.

Il est précisé en outre que si l'associé n'indique pas, par une mention expresse, que sa demande doit être exécutée totalement, la Société de Gestion pourra exécuter partiellement son ordre.

Les modifications ou annulations de demande de retrait doivent être faites dans les formes et modalités identiques aux demandes initiales.

La modification d'une demande de retrait inscrite :

- Emporte la perte du rang d'inscription en cas d'augmentation du nombre de parts objet de la demande ;
- Ne modifie pas le rang d'inscription en cas de diminution du nombre de parts objet de la demande.

1.2.2 Délai de remboursement

Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai maximum d'un (1) mois à compter de la réalisation de la demande de retrait au moyen du formulaire prévu à cet effet.

1.3 Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait qui peut alors être inscrit sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées.

Les parts faisant l'objet d'un retrait cesseront de porter jouissance, en ce qui concerne les revenus qui y sont attachés, à compter du premier jour du mois suivant l'inscription du retrait sur le registre des associés. Ainsi l'associé qui se retire au cours du mois de janvier cesse de bénéficier des revenus à partir du 1er février.

1.4 Prix de retrait

La valeur de retrait d'une part correspond au montant du nominal majoré de la prime d'émission (soit le prix de souscription en vigueur à la date de retrait), diminué d'un montant correspondant à la commission de souscription hors taxes (H.T.).

La demande de retrait est compensée par des demandes de souscription. Le retrait compensé par une souscription ne peut être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe les associés ayant demandé le retrait, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix, conformément aux dispositions de l'article 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

1.5 Publication des retraits

Le nombre de retraits est rendu public trimestriellement sur le site Internet de la Société de Gestion www.fiducial-gerance.fr.

Le nombre et le montant des retraits sont également indiqués sur les bulletins trimestriels d'information.

1.6 Blocage des retraits

S'il s'avère qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10% des parts émises par la SCPI n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze (12) mois, la Société de Gestion, conformément à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, en informerait sans délai l'Autorité des marchés financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux (2) mois de cette information.

La Société de Gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

La Société de Gestion publie les demandes de retrait en attente dans le bulletin trimestriel d'information.

2° - Fonds de remboursement

A l'effet de contribuer à la fluidité du marché des parts, la Société de Gestion est autorisée à mettre en place un fonds de remboursement à partir des sommes allouées provenant du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels. Le fonds de remboursement est doté suite aux délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire qui fixe son montant maximum ; les modalités de fonctionnement et son montant effectif sont arrêtés par la Société de Gestion.

Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la Société de Gestion adressera, dans l'ordre chronologique aux associés dont la demande de retrait est inscrite depuis au moins trois (3) mois sur le registre, un courrier recommandé avec avis de réception :

- Rappelant à l'associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds existant,
- L'informant du prix, tel que déterminé ci-après « un prix de retrait », auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

L'associé disposera alors d'un délai de quinze (15) jours, à compter de la réception de ce courrier recommandé, pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué. A cette fin, le courrier de la Société de Gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

En l'absence de réponse dans ce délai de quinze (15) jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers en attente de souscriptions correspondantes.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées

ARTICLE 9 - REPRÉSENTATION DES PARTS

Les parts sont nominatives et indivisibles à l'égard de la société. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur le registre des transferts de la société. Il est délivré à chaque associé une attestation justifiant de son inscription sur le registre des transferts de la société.

ARTICLE 10 - TRANSMISSION DES PARTS

La transmission des parts s'effectue conformément aux lois et règlements en vigueur.

1° - Transmission entre vifs

Les transmissions entre vifs sont soumises à l'agrément préalable de la Société de Gestion. En outre, il est précisé :

- toute transmission de parts à une *US person* telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite ;
- toute transmission de parts par donation doit être constatée par acte notarié au sens de l'article 931 du code civil.

1.1 Agrément

Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

1.2 Refus d'agrément

Si la Société de Gestion se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, faire acquérir les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis.

2° - Transmission par décès

En cas de décès d'un Associé, la Société continue entre les Associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'Associé décédé et éventuellement son conjoint survivant commun en biens. Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des *US person* telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il

exclusivement au remboursement des associés retrayants.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée Générale Ordinaire sur le rapport de la Société de Gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

ARTICLE 9 – DROIT DES ASSOCIÉS ET REPRÉSENTATION DES PARTS

Les parts sont nominatives et indivisibles à l'égard de la société. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables.

Les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs, des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis et exclusivement de son inscription sur le registre des transferts de la société. Il est délivré à chaque associé une attestation justifiant de son inscription sur le registre des transferts de la société.

Il n'existe plus de certificats de parts sociales. Ceux antérieurement émis sont devenus sans objet et inopposables.

ARTICLE 10 - TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

La transmission des parts s'effectue conformément aux lois et règlements en vigueur. Les modalités sont rappelées dans la note d'information.

1° - Transmission entre vifs

Les transmissions entre vifs sont soumises à l'agrément préalable de la Société de Gestion. En outre, il est précisé :

- toute transmission de parts à une *US person* telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est interdite ;
- toute transmission de parts par donation doit être constatée par acte notarié au sens de l'article 931 du code civil.

1.1 Agrément

Les parts sont librement cessibles entre associés. Par contre, il est formellement convenu que, sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts sociales doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

La remise par le souscripteur du bulletin de souscription accompagné du versement du prix de souscription auprès de la Société de Gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

Dans les deux (2) mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception de la demande, l'agrément est considéré comme donné.

1.2 Refus d'agrément

Si la Société de Gestion se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification de son refus, faire acquérir les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si dans le délai d'un (1) mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le souscripteur, elle est tenue de rembourser au souscripteur le prix de souscription qu'il lui a versé dans un délai de sept (7) jours ouvrés à compter de la date de la notification par la Société de Gestion du refus d'agrément.

Si à l'expiration du délai de sept (7) jours ouvrés susvisé, la Société

conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

En cas de décès, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité, dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts sociales de l'Associé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout Notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

ARTICLE 11 - DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit à une fraction correspondant à la quantité du capital qu'elle représente dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices.

Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date d'entrée en jouissance stipulée lors de l'émission.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent *US person* telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leur droit, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales même extraordinaires et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre

TITRE 3 RESPONSABILITÉS

ARTICLE 12 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à la faculté offerte par l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la société.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

de Gestion n'a pas remboursé au souscripteur le prix de souscription, l'agrément du souscripteur serait considéré comme donné.

2° - Transmission par décès

En cas de décès d'un Associé, la Société continue entre les Associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'Associé décédé et éventuellement son conjoint survivant commun en biens. Si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des *US persons* telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

En cas de décès, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité, dans les trois (3) mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts sociales de l'Associé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

ARTICLE 11 - DROITS DES PARTS

Chaque part donne droit à une fraction correspondant à la quantité du capital qu'elle représente dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices.

Toutefois, les parts nouvelles ne participent à la répartition des bénéfices qu'à compter de la date d'entrée en jouissance fixée par la Société de Gestion.

Les droits et obligations attachés à chaque part la suivent en quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part emporte, de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des associés.

Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre des associés. Le cessionnaire en acquiert la jouissance à la même date.

Si, en cours de détention, il advenait que les associés deviennent *US person* telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leur droit, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux, ou par un mandataire commun pris parmi les associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

Les usufruitiers et les nu-propriétaires peuvent se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés. A défaut de convention contraire entre les intéressés signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales même extraordinaires et a seul le droit d'y assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance, quelle que soit la nature de la décision à prendre.

TITRE 3 RESPONSABILITÉS

ARTICLE 12 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales, dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

L'associé retrayant reste tenu pendant une durée de cinq (5) ans envers les associés et envers les tiers de toutes les obligations existant au moment de son retrait, conformément aux dispositions de l'article L. 231-6 du Code de commerce.

ARTICLE 13 – DÉCÈS – INCAPACITÉ

ARTICLE 13 - RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ

La Société de Gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

TITRE 4 ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ GÉRANCE – CONSEIL DE SURVEILLANCE COMMISSAIRE AUX COMPTES

ARTICLE 14 - NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La gestion de la Société est assurée par la Société FIDUCIAL GERANCE, société anonyme, agréée par l'autorité des marchés financiers en tant que Société de Gestion de portefeuille, sous le numéro GP-08000009, dont le siège social est 41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 612.011.668, désignée comme Société de Gestion statutaire pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation ou sa démission.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par un gérant nommé en assemblée générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance ou par la Société de Gestion démissionnaire.

En attendant la réunion de cette assemblée, le Conseil de Surveillance pourra désigner un ou plusieurs mandataires pour agir au nom de la Société en lui conférant les pouvoirs nécessaires à cet effet.

ARTICLE 15 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom de la Société, et pour décider, autoriser et réaliser toutes les opérations relatives à son objet.

Tout échange, toute aliénation ou constitution de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société doit être autorisé par l'assemblée générale ordinaire des associés.

La Société de Gestion pourra contracter, au nom de la société, des emprunts, assumer les dettes, ou procéder à des acquisitions payables dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire, cette limite tenant compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier et ce, après consultation du Conseil de Surveillance.

La Société de Gestion ne contracte en cette qualité et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.

La Société de Gestion représente la Société à l'égard des tiers et peut agir en justice pour défendre ou faire valoir les droits ou les intérêts des porteurs de parts.

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou plusieurs associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants-droit du ou des associés décédés, étant rappelé que si le conjoint, les héritiers et/ou ayants droit sont des US persons telles que définies par les autorités américaines des marchés financiers, il conviendra que ceux-ci prennent contact auprès de la Société de Gestion de manière à organiser le rachat de leurs parts sans qu'ils ne puissent s'y opposer.

De même, la faillite personnelle, le redressement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin, de plein droit, à la Société mais il sera procédé d'office à l'inscription de l'offre de cession des parts du ou des associés sur le registre de la Société mentionné à l'article L. 214-93 du Code Monétaire et Financier.

Le conjoint, les héritiers, les ayants-droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile, ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, ni faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

Cf. Article 15 ci-après

TITRE 4 ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ - CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 14 - NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La gestion de la Société est assurée par la Société FIDUCIAL GERANCE, société anonyme, agréée par l'Autorité des marchés financiers en tant que Société de Gestion de portefeuille, sous le numéro GP-08000009, dont le siège social est 41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 612.011.668, désignée comme Société de Gestion statutaire pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa dissolution, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation ou sa démission.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait gérée par une autre société de gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

En attendant la réunion de cette Assemblée, le Conseil de Surveillance pourra désigner un ou plusieurs mandataires pour agir au nom de la Société en lui conférant les pouvoirs nécessaires à cet effet.

ARTICLE 15 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances, au nom de la Société, et pour décider, autoriser et réaliser toutes les opérations relatives à son objet social.

Elle a, notamment, à ces fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- Elle procède :
 - A la collecte des capitaux dans la limite du capital social maximum statutaire et en fonction de la capacité d'investissement de la SCPI ;
 - A la suspension à tout moment des effets de la variabilité du capital et à son rétablissement ;
 - A la convocation de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés en cas de blocage des retraits conformément au II de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier ;

Et ce, conformément aux conditions définies par la note d'information,

La Société de Gestion doit être en mesure de justifier, à tout moment, d'un contrat d'assurance la couvrant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle. La Société de Gestion ne peut percevoir des fonds pour le compte de la société.

- Elle fixe les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement ainsi que son montant effectif dans la limite de la dotation maximum autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire,
- Elle recherche des associés nouveaux,
- Elle agréé tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 10 ci-dessus,
- Elle garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la Société,
- Elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et, plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- Elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue des approvisionnements de toutes sortes,
- Elle fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit :
 - Tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres,
 - Tous comptes courants postaux,
- Elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes,
- Elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés, ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cashes, bons de poste,
- Elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise,
- Elle signe toutes polices et consent toutes délégations,
- Elle élit domicile partout où besoin sera et décide du lieu du siège social,
- Elle crée et installe des agences et bureaux de direction et de gestion partout où cela s'avérera nécessaire pour l'exécution de son mandat,
- Elle touche au nom de la Société des sommes qui lui sont dues et paye celles qu'elle doit. Cependant, elle ne peut percevoir des fonds pour le compte de la Société,
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et, débiteurs de la Société,
- Elle passe tous marchés et traités,
- Elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location, par écrit, à toutes personnes physiques ou morales, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables, tout ou partie des biens sociaux,
- Elle consent et accepte tous baux et locations, cessions desdits baux, sous-locations,
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité,
- Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles,
- Elle fait acquérir, par la Société, tous actifs immobiliers ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables ; elle en fait acquitter le prix,
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,
- Elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire, et arrête leur ordre du jour,
- Elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire,
- Elle convoque les Assemblée Générales des associés et exécute leurs décisions,

	<ul style="list-style-type: none"> ■ Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utile pour l'exercice de ses pouvoirs. <p>La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.</p> <p>Toutefois, la Société de Gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées par l'article 21 ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer les dettes, ou procéder à des acquisitions payables dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire, cette limite tenant compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L.214-115 du Code monétaire et financier. <p>La Société de Gestion représente la Société à l'égard des tiers et peut agir en justice pour défendre ou faire valoir les droits ou les intérêts des porteurs de parts.</p> <p>La Société de Gestion doit être en mesure de justifier, à tout moment, d'un contrat d'assurance la couvrant contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle. La Société de Gestion ne peut percevoir des fonds pour le compte de la Société.</p> <p>La Société de Gestion ne contracte en cette qualité et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.</p> <p>La Société de Gestion doit souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile professionnelle de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.</p> <p>Toute convention intervenant entre la Société, d'une part, et la Société de Gestion ou toute personne exerçant un emploi salarié ou occupant une fonction de mandataire social de ladite Société de Gestion, d'autre part, doit être communiquée, préalablement, au Conseil de Surveillance et aux Commissaires aux comptes qui présenteront un rapport à l'Assemblée Générale des associés.</p> <p>La convention, avant d'entrer en vigueur, doit être approuvée par l'Assemblée Générale Ordinaire.</p> <p>Elle ne doit être conclue que pour la durée d'un seul exercice et son renouvellement éventuel est soumis, chaque année, au vote de l'Assemblée.</p> <p>La Société s'engage préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion à faire évaluer cet immeuble par un expert indépendant.</p>
<p>ARTICLE 16 - DÉLÉGATION DES POUVOIRS – SIGNATURE SOCIALE</p> <hr/> <p>La Société de Gestion peut conférer à toute personne que bon lui semble et, sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés dont ils ne sont pas préposés.</p> <p>La signature sociale appartient à la Société de Gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.</p>	<p>ARTICLE 16 - DÉLÉGATION DES POUVOIRS – SIGNATURE SOCIALE</p> <hr/> <p>La Société de Gestion peut conférer à toute personne que bon lui semble et, sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés, dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à ses mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés dont ils ne sont pas préposés.</p> <p>La signature sociale appartient à la Société de Gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.</p> <p>La ou les délégation(s) ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des marchés financiers.</p>
<p>ARTICLE 17 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</p> <hr/> <p>La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ un forfait de gestion, versé directement à la Société de Gestion, qui ne pourra excéder 8,5 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour l'administration de la Société et la gestion des biens sociaux, à l'exclusion actuellement, et compte tenu de la législation en vigueur de : <ul style="list-style-type: none"> - la redevance à l'AMF, - la cotisation à l'Association Professionnelle des Sociétés Civiles de Placement Immobilier, - les honoraires des Commissaires aux comptes, - les honoraires de la société d'Expertises Immobilières, 	<p>ARTICLE 17 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</p> <hr/> <p>La Société de Gestion prend à sa charge tous les frais ayant trait à la gestion des biens sociaux et à l'administration de la Société, à l'exclusion actuellement et compte tenu de la législation en vigueur, des :</p> <ul style="list-style-type: none"> • honoraires des Commissaires aux Comptes, • honoraires de l'Expert-Immobilier, • honoraires du dépositaire, • jetons de présence des membres du Conseil de Surveillance ainsi que le remboursement des frais de déplacement, • honoraires de surveillance des travaux d'entretien des immeubles. <p>La Société, quant à elle, règle, directement, tous les autres frais sans exception n'entrant pas dans le cadre de son administration pure ou de la gestion des biens sociaux.</p>

- les jetons de présence des membres du Conseil de Surveillance,
- les honoraires de surveillance des travaux d'entretien des immeubles.

■ une commission de souscription, qui ne pourra excéder 6,66 % hors taxes du prix d'émission des parts, à titre de remboursement de tous les frais exposés pour les études, recherches et démarches en vue de la constitution et de l'extension du patrimoine immobilier de la Société et de la perception des capitaux.

■ pour les cessions de parts sur le marché secondaire : une commission, à la charge de l'acquéreur, de 3% hors taxes du montant total de la transaction, calculée sur le prix d'exécution de la part, pour son intervention dans la réalisation de la transaction.

■ pour les cessions et transferts directs, ainsi que pour les mutations à titre gratuit (donations / successions) : une commission forfaitaire de 200 € hors taxes, quel que soit le nombre de parts transférées, au titre des frais de dossier, à la charge du vendeur/donateur ou de la succession.

■ pour les cessions de gré à gré (sans intervention de la Société de Gestion) : une commission forfaitaire de 100 € hors taxes, quel que soit le nombre de parts transférées, au titre des frais de dossier, à la charge du vendeur.

■ En rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers, la Société de Gestion peut percevoir une commission dont le niveau sera fixé, opération par opération, comme suit :

- 1% hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins-value sur cessions d'immeubles;
- 1,5% hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

■ La Société de Gestion peut percevoir une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2% hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués, sous réserve que ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

La prise en charge de frais supplémentaires pourra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés pour couvrir des charges, exceptionnelles ou non, imprévisibles à la date de signature des présents statuts, et qui pourraient résulter notamment des mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales.

A toutes sommes et taux indiqués ci-dessus s'ajoute la TVA au taux en vigueur.

La décision de l'assemblée générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

ARTICLE 18 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

1° Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la société.

Le conseil est composé de sept membres au moins et douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire.

Conformément à l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la Société de Gestion, préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages

La Société de Gestion est rémunérée de ses fonctions moyennant :

1° Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des résultats, une commission de gestion de 8,5 % hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

La Société de Gestion pourra facturer les sommes correspondantes conformément aux modalités prévues par la note d'information.

2° Une commission de souscription, qui ne pourra excéder 10 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

La commission de souscription versée par la SCPI à la Société de Gestion supporte :

- les frais de collecte des capitaux;
- les frais de recherche des investissements.

3° En cas de suspension de la variabilité du capital social et pour toute cession de parts s'effectuant à partir du registre prévu à l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, une commission de cession de 3% hors taxes, à la charge de l'acquéreur, sur le montant total de la transaction (hors frais), calculé sur le prix d'exécution de la part, en sus des droits d'enregistrement de 5% versés au Trésor Public.

4° Pour les cessions de parts sociales sans son intervention ainsi que pour toute autre motif de transfert des parts sociales, des frais de dossier forfaitaires dont les modalités sont publiées dans le bulletin trimestriel en vigueur et fixées dans la note d'information, étant observé que lesdites modalités ne pourront être modifiées qu'après consultation du Conseil de Surveillance.

5° En rémunération de l'analyse et du suivi des dossiers de cessions et d'acquisitions d'actifs immobiliers, la Société de Gestion peut percevoir une commission au taux de :

- 1% hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Cette commission pourra être prélevée sur la réserve de plus ou moins-value sur cessions d'immeubles;
- 1,5% hors taxes du prix d'acquisition, hors droits et hors frais de mutation, des actifs immobiliers qui ne seraient pas financés par la création de parts nouvelles, payable après signature des actes d'acquisition. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

6° Une commission de suivi et de pilotage de la réalisation de travaux sur le patrimoine immobilier au taux de 2% hors taxes du montant hors taxes des travaux effectués pourra être perçue, sous réserve que ces travaux concernent des constructions, agrandissements, reconstruction ou travaux de rénovation lourde en ce compris les mises aux normes environnementales et énergétiques qui soient générateurs de revenus complémentaires ou de plus-values en cas de vente du bien après travaux. Cette commission pourra être prélevée sur la prime d'émission.

A toutes sommes et taux indiqués ci-dessus s'ajoute la TVA au taux en vigueur.

ARTICLE 18 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

1° Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui assiste la Société de Gestion dans ses fonctions de gestion, de direction et d'administration. Il s'abstient de tout acte de gestion.

Le conseil est composé de sept (7) membres au moins et douze (12) membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Conformément à l'article 422-200 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois (3) ans et sont rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés

exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Conformément à l'article 422-200 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et sont rééligibles. Leur mandat vient à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire des associés ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la quatrième année suivant leur nomination.

Le nombre de membres du Conseil de Surveillance ayant dépassé l'âge de soixante-quinze (75) ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonction. Lorsque cette limite est dépassée, le membre du conseil le plus âgé est réputé démissionnaire d'office, sauf démission d'un des membres du conseil ayant dépassé l'âge de soixante-quinze (75) ans.

Si, en cas de vacance par suite de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre des membres dudit conseil est devenu inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

2° Organisation - Réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine, mais qui ne peut excéder celle de leur mandat, un président et un vice-président. En cas d'absence du président, le vice-président présidera les réunions du conseil; à défaut, le conseil procédera à la désignation, en son sein, d'un de ses membres qui remplira les fonctions de président de séance.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige sur la convocation, soit du président ou de deux autres membres, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'un support écrit, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance; un même membre du conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues, et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis à vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signé par le président de la séance et le secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le président ou deux membres du conseil ou encore par la Société de Gestion de la société.

Le Conseil de Surveillance peut établir un règlement intérieur qui s'imposera à chacun des membres et devra être accepté par tout candidat se présentant à cette fonction.

3° Mission du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion dans ses tâches de gestion,
- de présenter, chaque année, à l'assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion : à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société,

ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue au cours de la quatrième année suivant leur nomination.

A titre transitoire et dérogatoire, le Conseil de Surveillance de SELECTPIERRE 2, à l'issue de la réalisation de l'opération de fusion par voie d'absorption des SCPI CROISSANCE IMMO et SELECTPIERRE 1 en date du 23 juin 2016, est composé de quatorze (14) membres issus des trois (3) Conseils de Surveillance et ce, jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale de juin 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016, les dispositions statutaires de SELECTPIERRE 2 s'appliquant, ensuite, de nouveau.

Le nombre de membres du Conseil de Surveillance ayant dépassé l'âge de soixante-quinze (75) ans ne pourra être supérieur au tiers des membres en fonction. Lorsque cette limite est dépassée, le membre du Conseil le plus âgé est réputé démissionnaire d'office, sauf démission d'un des membres du Conseil ayant dépassé l'âge de soixante-quinze (75) ans.

Si, en cas de vacance par suite de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre des membres dudit Conseil est devenu inférieur à sept, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations ainsi faites par la plus prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Conformément à l'article 422-201 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la Société de Gestion, préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non fondateurs. Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Les modalités d'éligibilité des candidats au mandat de membre du Conseil de Surveillance pourront être fixées par un règlement intérieur.

2° Organisation - Réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, et pour la durée qu'il détermine, mais qui ne peut excéder celle de leur mandat, un Président, et s'il le juge nécessaire, un Vice-Président. En cas d'absence du Président, le Vice-Président présidera les réunions du Conseil; à défaut, le conseil procédera à la désignation, en son sein, d'un de ses membres qui remplira les fonctions de Président de séance.

Le Secrétaire est désigné lors de chaque séance et peut être choisi en dehors des membres du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation. L'envoi des convocations peut se faire par tout moyen (voie postale ou électronique).

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'un support écrit, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues, et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

En dehors desdites réunions, les membres du Conseil de Surveillance peuvent être consultés par tout moyen, en ce compris par voie électronique.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Cette même règle s'applique en matière de consultation.

Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis à vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.

- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

4° Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, en raison de leur fonction, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers la société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat.

5° Rémunération

L'assemblée générale ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation.

Le Conseil de Surveillance répartit entre ses membres la somme globale allouée par l'assemblée générale ordinaire, au prorata des présences effectives.

Les décisions du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signé par le Président de séance et le Secrétaire. Les consultations des membres du Conseil de Surveillance sont constatées par acte établi par la Société de Gestion et portées sur le registre spécial susmentionné.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou deux membres du Conseil ou encore par la Société de Gestion de la Société.

Le Conseil de Surveillance peut établir un règlement intérieur qui s'imposera à chacun des membres et devra être accepté par tout candidat se présentant à cette fonction.

3° Pouvoirs du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de Gestion;
- de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion : à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale.

Dans le cadre de sa mission d'assistance, l'avis du Conseil de Surveillance sera préalablement recueilli concernant les projets d'acquisitions et d'arbitrages ainsi que concernant les modalités de fonctionnement du fonds de remboursement.

Cependant, il s'abstient de tout acte de gestion.

4° Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, en raison de leur fonction, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers la société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

5° Rémunération

L'assemblée générale ordinaire peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle à titre de jetons de présence. Le montant de cette rémunération est porté aux charges d'exploitation.

Le Conseil de Surveillance répartit entre ses membres la somme globale allouée par l'Assemblée Générale Ordinaire, au prorata des présences effectives.

ARTICLE 19 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément à la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes remplissant les conditions exigées et investis dans la mission, des pouvoirs et des prérogatives stipulées par la loi sont nommés pour six exercices par l'assemblée générale ordinaire. Le Commissaire aux Comptes nommé par l'Assemblée en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que jusqu'à l'expiration du mandat de son prédécesseur.

Ils sont convoqués à la réunion au cours de laquelle la Société de Gestion arrête les comptes de l'exercice écoulé ainsi qu'à toutes les assemblées générales.

Leurs honoraires, déterminés conformément à la réglementation en vigueur, sont à la charge de la Société et approuvés préalablement par l'assemblée générale ordinaire.

ARTICLE 19 – ORGANES DE CONTRÔLE EXTERNES

1° - Commissaire(s) aux Comptes

Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de six (6) exercices et choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L 822-1 du Code de Commerce.

Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

Ils sont rééligibles.

Les Commissaires aux Comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de Gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la Société. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.

A cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils sont convoqués par la Société de Gestion lors de l'arrêté des

	<p>comptes de chaque exercice ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.</p> <p>Leurs honoraires sont à la charge de la Société et sont fixés conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.</p> <p>Ils font un rapport à l'Assemblée Générale des associés.</p> <p>2° - Dépositaire</p> <p>La Société est tenue de désigner un dépositaire. Cette désignation à l'initiative de la Société de Gestion est soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire. La durée du mandat du dépositaire est de quatre (4) ans. Il est reconductible. Sa cessation ne donne lieu à aucune indemnité.</p> <p>Les missions du dépositaire sont, notamment, les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Veiller au suivi adéquat des flux de liquidités du Fonds d'Investissements Alternatif (F.I.A.) ; ■ Assurer la garde des actifs, c'est-à-dire vérifier leur propriété et assurer la tenue d'un registre permettant de l'attester, cette mission porte sur les actifs immobiliers du F.I.A. ainsi que sur les instruments financiers ; ■ Assurer une mission générale de contrôle de la régularité des décisions du F.I.A. ou de sa Société de Gestion de Portefeuille incluant la vérification de l'existence et de l'application de procédures appropriées et cohérentes sur différentes thématiques ainsi que sur la mise en place d'un plan de contrôle <i>a posteriori</i> ; <p>La rémunération du dépositaire est à la charge de la Société.</p> <p>Le dépositaire est responsable à l'égard de la Société ou à l'égard des porteurs de parts dans les conditions fixées par la réglementation et la convention de dépositaire.</p> <p>ARTICLE 20 – EXPERT IMMOBILIER</p> <p>La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des actifs immobiliers réalisée par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement.</p> <p>Chaque actif immobilier fait l'objet d'au moins une expertise tous les cinq (5) ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert. La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.</p> <p>L'expert immobilier est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq (5) exercices. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des marchés financiers.</p>
<p>TITRE 5 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES</p>	<p>TITRE 5 ASSEMBLÉES GÉNÉRALES</p>
<p>ARTICLE 20 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES</p> <p>L'assemblée générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.</p> <p>Les associés sont réunis, chaque année, en assemblée générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.</p> <p>Cette assemblée se tient en principe au siège de la Société de Gestion, ou en tout autre lieu dont le Conseil de Surveillance aura préalablement décidé.</p> <p>Les assemblées générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ par le Conseil de Surveillance, ■ par le ou les commissaires aux comptes, ■ par un mandataire désigné en justice, à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social, ■ par les liquidateurs. <p>Les assemblées sont qualifiées d'extraordinaires, lorsque leur décision se rapporte notamment à une modification des statuts et d'ordinaires lorsque la décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.</p>	<p>ARTICLE 21 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES</p> <p>L'Assemblée Générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.</p> <p>Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires, lorsque leur décision se rapporte notamment à une modification des statuts et d'ordinaires lorsque la décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.</p> <p>1° - Convocation</p> <p>Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. A défaut, elles peuvent être également convoquées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ par le Conseil de Surveillance, ■ par un Commissaire aux Comptes, ■ par un mandataire désigné en justice, à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social, ■ par le ou les liquidateur(s). <p>Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables en la matière.</p> <p>Cette Assemblée se tient en principe au siège de la Société de Gestion, ou en tout autre lieu. Les lieu, date et heure de l'Assemblée</p>

<p>Les associés sont convoqués aux assemblées générales, conformément à la loi. Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales par personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.</p> <p>Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.</p> <p>Tout Associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la Société de Gestion.</p> <p>Les modalités du vote par correspondance seront celles résultant des articles L.214-105 du Code monétaire et financier.</p> <p>Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société ne pourra être pris en compte, pour le calcul du quorum, que s'il est reçu par la Société, au moins 3 jours avant la date de réunion de l'assemblée.</p> <p>Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.</p> <p>Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.</p> <p>L'assemblée générale est présidée par le président du Conseil de Surveillance, à défaut, l'assemblée élit son président ; sont scrutateurs de l'assemblée, les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.</p> <p>Le bureau de l'assemblée est formé du président et des deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés. Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.</p> <p>Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.</p> <p>Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de Gestion.</p> <p>L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.</p>	<p>Générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés.</p> <p>Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales par personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.</p> <p>Ainsi qu'il est prévu à l'article 11, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. A défaut de convention entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et a seul le droit d'assister et de prendre part aux votes et consultations par correspondance.</p> <p>Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.</p> <p>A défaut d'être présent, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables en la matière, les associés peuvent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit, donner pouvoir au Président de l'Assemblée, • Soit, donner pouvoir à un autre associé identifié, • Soit, voter par correspondance. <p>Les différentes modalités de vote sont fixées par les articles L. 214-104 et L. 214-105 du Code monétaire et financier et reportées sur le document unique de vote joint à la convocation.2° - Organisation</p> <p>L'Assemblée Générale est présidée par le Président du Conseil de Surveillance, à défaut, l'Assemblée élit son Président ; sont scrutateurs de l'Assemblée, les deux (2) membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.</p> <p>Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux (2) scrutateurs ; il en désigne le Secrétaire, qui peut être choisi en dehors des associés.</p> <p>Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi à laquelle est annexé l'état récapitulatif des votes par correspondance.</p> <p>Les pouvoirs donnés par chaque mandataire doivent porter les nom(s), prénom(s) usuel(s) et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.</p> <p>Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.</p> <p>Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par la Société de Gestion.</p> <p>L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.</p>
<p>ARTICLE 21 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE</p>	<p>ARTICLE 22 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE</p>
<p>L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.</p> <p>Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices.</p> <p>Elle approuve les différentes valeurs de parts : comptable, de réalisation et de reconstitution.</p> <p>Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération. Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion, en cas de vacance consécutive au cas évoqué à l'article 14.</p> <p>Elle décide de la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes ; elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de Gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes, ou procéder à des acquisitions payables à terme.</p> <p>Elle donne, à la Société de Gestion, toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs conférés à cette dernière seraient insuffisants.</p> <p>Elle délibère sur toutes les propositions portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire. Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.</p> <p>Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.</p>	<p>Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six (6) mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.</p> <p>L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend, également, celui du ou des Commissaires aux comptes.</p> <p>Elle discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des résultats.</p> <p>Elle peut décider la distribution de sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition.</p> <p>Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de Surveillance et fixe leur rémunération éventuelle.</p> <p>Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes.</p> <p>Elle nomme l'expert immobilier chargé d'expertiser le patrimoine.</p> <p>Elle pourvoit au remplacement ou à la révocation de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 14.</p> <p>Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion.</p> <p>Elle arrête, à la fin de chaque exercice, le montant du capital social effectif et délègue à la Société de Gestion la mise à jour de l'article 6 § 1.1 des statuts.</p>

<p>Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.</p> <p>Pour permettre aux associés - ou groupe d'associés - de proposer des projets de résolutions lors des assemblées générales, les dirigeants de la Société appliqueront en la matière les dispositions prévues à l'article R.214-138 du Monétaire et Financier.</p>	<p>Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes.</p> <p>Elle fixe le montant maximum de la dotation du fonds de remboursement et décide de la reprise des sommes disponibles sur le rapport de la Société de Gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.</p> <p>Elle fixe la limite de l'autorisation donnée à la Société de Gestion pour contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.</p> <p>Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants.</p> <p>Elle statue sur les conventions relevant de l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier.</p> <p>Elle délibère sur toutes les propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.</p> <p>Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins le quart du capital social.</p> <p>Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement mais, seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.</p> <p>Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.</p>
<p>ARTICLE 22 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE</p>	<p>ARTICLE 23 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE</p>
<p>L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois, changer la nationalité de la Société.</p> <p>Elle peut décider notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ La transformation de la Société en Société de toute autre forme autorisée par la loi à faire appel public à l'épargne, ■ La réduction du capital social, ■ L'approbation des apports en nature, ■ L'approbation des avantages particuliers, ■ La modification de la politique d'investissement, <p>Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.</p> <p>Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité.</p> <p>Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.</p>	<p>L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir, toutefois, changer la nationalité de la Société.</p> <p>Elle peut décider notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ La transformation de la Société en Société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public et notamment en société commerciale, ■ La fixation du capital social maximum statutaire, ■ L'approbation des apports en nature ou des opérations de fusion, ■ L'approbation des avantages particuliers, ■ La modification de la politique d'investissement, ■ La réouverture du capital après trois (3) ans sans création de parts nouvelles, ■ La cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée en cas de blocage des retraits conformément au II de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, ■ La dissolution anticipée de la Société. <p>Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.</p> <p>Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué, à six (6) jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée, pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité.</p> <p>Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.</p>
<p>ARTICLE 23 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE</p>	<p>ARTICLE 24 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE</p>
<p>Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.</p> <p>Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse, par voie postale, à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles. Toutefois, les Associés peuvent demander à recevoir lesdits</p>	<p>Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés, à l'initiative de la Société de Gestion</p> <p>Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse, par voie postale, à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles. Toutefois, les associés peuvent demander à recevoir lesdits</p>

<p>documents sous pli recommandé ou par voie électronique.</p> <p>Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la Société de Gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.</p> <p>En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui n'aurait pas répondu, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.</p> <p>La Société de Gestion ou toute autre personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.</p> <p>Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.</p> <p>Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales ordinaires.</p>	<p>documents sous pli recommandé ou par voie électronique.</p> <p>Les associés ont un délai de vingt (20) jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la Société de Gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.</p> <p>En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard, de même que l'associé qui n'aurait pas répondu, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.</p> <p>La Société de Gestion ou toute autre personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.</p> <p>Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la Société de Gestion.</p> <p>Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.</p>
<p>ARTICLE 24 - COMMUNICATION</p> <p>La Société de Gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la société qui est soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle</p> <p>L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales indiquent le texte des projets de résolutions présentés à l'assemblée générale.</p> <p>La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.</p> <p>D'autre part, avec la convocation à l'assemblée tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi et, notamment les rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance, du ou des commissaires aux comptes, ainsi que, s'il s'agit de l'assemblée générale ordinaire annuelle, les comptes annuels.</p> <p>La Société peut avoir recours à des moyens de télécommunication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite Société à condition que la Société ait préalablement recueilli par écrit l'accord des associés concernés et ce, conformément à l'article R.214-137 du code monétaire et financier.</p> <p>Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même, ou par mandataire, et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ comptes de résultat, ■ bilans, ■ annexes ■ rapports soumis aux assemblées, ■ feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, ■ les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance, si les organes de surveillance sont rémunérés. <p>Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.</p>	<p>ARTICLE 25 – COMMUNICATIONS AVEC LES ASSOCIES</p> <p>La Société de Gestion établit chaque année un rapport sur l'activité de la Société qui est soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale annuelle</p> <p>L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale.</p> <p>La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.</p> <p>D'autre part, avec la convocation à l'Assemblée, tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et ce au plus tard quinze (15) jours avant la réunion:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ le rapport de la Société de Gestion, ■ le rapport du Conseil de Surveillance, ■ le ou les rapports des Commissaires aux Comptes, ■ le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration, ■ s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle, les comptes annuels. <p>La Société peut avoir recours à des moyens de télécommunication électronique pour remplacer l'envoi postal prévu en matière de convocation des associés et de communication à ceux-ci des documents sociaux ainsi que tout document destiné à ces derniers se rapportant à ladite Société à condition que la Société ait préalablement recueilli par écrit l'accord des associés concernés et ce, conformément à l'article R.214-137 du code monétaire et financier.</p> <p>La Société de Gestion est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social, ce pourcentage étant réduit, si le capital est supérieur à 760.000 €, à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 4 % pour les 760.000 premiers euros, ■ 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros, ■ 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros, ■ 0,50% pour le surplus du capital. <p>Ces projets de résolutions devront être adressés à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique au plus tard vingt-cinq (25) jours avant la date de tenue de l'Assemblée. La Société de gestion devra en accuser réception dans les cinq (5) jours de la réception.</p> <p>Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication de mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions agréés par la Société de Gestion.</p> <p>Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de</p>

	<p>convocation.</p> <p>Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation du Conseil de Surveillance, la convocation indique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ les noms, prénoms et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ; ■ les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires. <p>Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit à toute époque, de prendre par lui-même, ou par mandataire, et au siège social, connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ inventaires, ■ bilans, ■ comptes de résultat, ■ état du patrimoine, ■ annexes, ■ rapports soumis aux assemblées, ■ feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées, ■ les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillance, si les organes de surveillance sont rémunérés. <p>Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.</p>
<p>TITRE 6 INVENTAIRE – AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS</p>	<p>TITRE 6 COMPTES ANNUELS –RÉPARTITION DES RÉSULTATS</p>
<p>ARTICLE 25 - EXERCICE SOCIAL</p>	<p>ARTICLE 26 - EXERCICE SOCIAL</p>
<p>L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre.</p>	<p>L'exercice social a une durée de douze (12) mois. Il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre.</p>
<p>ARTICLE 26 - ÉTABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX</p>	<p>ARTICLE 27 - ÉTABLISSEMENT DES COMPTES ANNUELS</p>
<p>A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.</p> <p>Elle dresse également le bilan, le compte de résultat et l'annexe, et établit un rapport écrit sur la situation de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.</p> <p>Elle est tenue d'appliquer le plan comptable général adapté prévu à l'article L.214-109 du Code monétaire et financier et ses textes d'application.</p> <p>Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent, dans un état annexe au rapport de gestion, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société civile qu'ils gèrent. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de la Société.</p> <p>Conformément à l'article 51 du Décret du 29 novembre 1983 modifiant l'article 13 du Décret du 1er juillet 1971, la Société pratique l'amortissement des immeubles au vu d'une dépréciation effective de l'ensemble du patrimoine locatif.</p> <p>Les dépréciations éventuelles, ainsi que les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles, la</p> <p>taxe à la valeur ajoutée non récupérable sur les investissements et les frais d'augmentation de capital (y compris la commission de souscription versée à la Société de Gestion) peuvent être prélevés sur la prime d'émission.</p> <p>Les comptes annuels sont établis selon les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes, sous réserve des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par la réglementation comptable applicable.</p>	<p>A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.</p> <p>Elle dresse également le bilan, le compte de résultat et l'annexe, et établit un rapport écrit sur la situation de la Société et sur l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.</p> <p>Les écritures sont enregistrées, arrêtées et présentées aux associés selon les dispositions législatives et réglementaires applicables aux Sociétés Civiles faisant offre au public.</p> <p>En outre la Société de Gestion, conformément à l'article L. 214-109 et à l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, établit un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilantielles et les valeurs estimées des différents éléments d'actif et de passif.</p> <p>Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession d'actifs sont directement inscrites dans l'état du patrimoine.</p> <p>Par ailleurs, les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel du poste « frais à répartir sur plusieurs exercices ».</p> <p>Les primes d'émission et de fusion pourront être affectées à la réalisation de moins-values lors de la cession d'éléments d'actifs.</p> <p>La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des actifs immobiliers et de la valeur nette des autres actifs. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à la reconstitution de la Société.</p> <p>Ces valeurs doivent être approuvées lors de l'Assemblée Générale.</p> <p>Conformément aux dispositions légales et réglementaires, la Société pratique l'amortissement des immeubles au vu d'une dépréciation effective de l'ensemble du patrimoine locatif.</p> <p>Les dépréciations éventuelles, ainsi que les frais et droits grevant le prix d'acquisition des immeubles, la taxe à la valeur ajoutée non récupérable sur les investissements et les frais d'augmentation de capital (y compris la commission de souscription versée à la Société de Gestion) peuvent être prélevés sur la prime d'émission.</p>

ARTICLE 27 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article 123-13 du Code de Commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Le bénéfice distribuable ainsi déterminé, diminué des sommes que l'assemblée générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de Gestion a qualité pour décider dans les conditions prévues par la loi, de répartir les acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de répartition.

Le solde du dividende et le montant de chacun des acomptes sur dividende sont acquis mois par mois au titulaire de la part inscrit sur les registres de la Société au dernier jour du mois précédant la distribution.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux.

**TITRE 7
DISSOLUTION – LIQUIDATION**

ARTICLE 28 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La Société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts sauf prorogation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

La Société n'est pas dissoute de plein droit par la mort, l'interdiction légale, l'ouverture de la tutelle, la déconfiture, la faillite, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés.

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire prise par l'unanimité des associés.

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction à laquelle il est adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en assemblées générales les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Le ou les liquidateurs peuvent, notamment, vendre les immeubles de la Société de gré à gré aux enchères, ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre Société, ou la cession à une Société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens droits et obligations de la Société dissoute.

En résumé, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

**TITRE 8
CONTESTATIONS – ÉLECTION DE DOMICILE**

Les comptes annuels sont établis selon les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes, sous réserve des modifications dans la présentation des comptes dans les conditions prévues par la réglementation comptable applicable.

ARTICLE 28 - RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L.123-13 du Code de Commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice distribuable ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de cent vingt (120) jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Gérance pouvant décider la mise en paiement en cours d'exercice d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la Loi.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

**TITRE 7
DISSOLUTION – LIQUIDATION**

ARTICLE 29 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La Société est dissoute par l'arrivée du terme fixé par les statuts sauf prorogation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

La Société n'est pas dissoute de plein droit par la mort, l'interdiction légale, l'ouverture de la tutelle, la déconfiture, la faillite, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés.

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

En cas de dissolution, pour quelque cause que ce soit, la liquidation est faite par la Société de Gestion en fonction à laquelle il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblées Générales les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tout ce qui concerne cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Le ou les liquidateurs peuvent, notamment, vendre les immeubles de la Société de gré à gré aux enchères, ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistement de tous droits, avec ou sans constatation de paiement, ainsi que faire l'apport à une autre Société, ou la cession à une Société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens droits et obligations de la Société dissoute.

En résumé, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux

**TITRE 8
ÉLECTION DE DOMICILE - CONTESTATIONS**

**ARTICLE 29 – CONTESTATIONS – ÉLECTION DE
DOMICILE**

Toutes les contestations qui peuvent s'élever soit entre les associés et la Société, soit entre les associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou de sa liquidation seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents et jugés conformément à la loi française.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.

ARTICLE 30 – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.

ARTICLE 31 – CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui peuvent s'élever soit entre les associés et la Société, soit entre les associés, au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou de sa liquidation seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents et jugés conformément à la loi française.



FIDUCIAL

GÉRANCE

Société Anonyme au capital de 20 360 000 €
Siège Social : Paris La Défense - 41, rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
612 011 668 RCS Nanterre - www.fiducial-gerance.fr