



FIDUCIAL
Gérance

Selectipierre 2

Rapport Annuel 2018



SELECTIPIERRE 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
faisant offre au public de ses parts sociales
régie par les articles L. 214-86 à L. 214-118 du Code Monétaire et Financier,
L. 231-1 à L. 231-8 du Code de Commerce
et R. 214-130 à R. 214-160 du Code Monétaire et Financier

Capital nominal au 31/12/2018 : 111 272 400 €

314 490 467 RCS NANTERRE

Visa de l'Autorité des marchés financiers n° SCPI 17-28 du 1^{er} août 2017 portant sur la note d'information

Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2019

Exercice 2018

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

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

PRIMMO, représentée par Pierre ROCCA, Président
PRO BTP EPARGNE-RETRAITE-PREVOYANCE - Sigle PRO BTP E.R.P.,
représentée par Claude GALPIN, Vice-Président
ASSURANCES DU CREDIT MUTUEL VIE - Sigle ACM VIE,
représentée par Mounia KHAMLICH FISCHER
CHAMAREL, représentée par Michel PRATOUCY
Marcel CHASSAGNARD
Pascal COUDIN
Xavier FAIRBANK
Dominique GUILLET
Yves PERNOT
PREPAR-VIE, représentée par Jean-Patrick MALLAMACI
Christophe REYNAUD
Albert (Alby) SCHMITT

Commissaire 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

2018 : Poursuite du développement maîtrisé de SELECTIPIERRE 2

Pour mémoire, suite à la fusion en 2016 de trois SCPI, SELECTIPIERRE 2 est devenue une SCPI spécialisée en bureaux Quartier Central des Affaires (QCA) parisien. Ainsi, avec une taille critique portée à environ 350 M€, elle s'est assurée une meilleure visibilité et une meilleure mutualisation des risques.

Puis, le passage de SELECTIPIERRE 2 en SCPI à capital variable, en 2017, a permis de revaloriser le prix de la part à 654 € à fin décembre 2017, soit une hausse de 34% par rapport à décembre 2016. Ces opérations ont assuré une meilleure liquidité des parts.

Dans le cadre de l'application de la stratégie de développement maîtrisé adoptée en concertation avec le Conseil de Surveillance, en 2017, votre SCPI a fait l'acquisition de deux actifs parisiens patrimoniaux pour un montant total de 16 M€. Sur la même année, la politique d'arbitrages sélectifs d'actifs non stratégiques s'est traduite, notamment, par la cession de deux immeubles.

L'année 2018 a vu la signature de deux promesses d'acquisition portant sur deux actifs pour un montant global de 14 M€. Ces acquisitions ont été réalisées au cours du premier trimestre 2019. Dans le même temps, SELECTIPIERRE 2 a cédé un actif mature situé à Nancy.

Pour la troisième année consécutive, SELECTIPIERRE 2 a vu sa distribution augmenter avec 25 € par part en 2018 contre 24 € en 2017, 23,10 € en 2016 et 23,01 € en 2015.

Le prix de la part a également augmenté de plus de 6 % en 2018, passant de 654 à 695 €.

Ces bons résultats ont permis à SELECTIPIERRE 2 d'être primée en avril 2019 (comme en 2018) aux Victoires de la Pierre-Papier pour la meilleure performance globale sur 10 ans, dans la catégorie des SCPI bureaux à capital variable avec un TRI 10 ans de 13,92 %.

Compte tenu du marché immobilier actuel, la Société de Gestion va rester très attentive au maintien d'un bon équilibre entre la collecte des capitaux, les retraits de parts, les nouveaux investissements et leurs modes de financement, ainsi que les arbitrages afin d'assurer une bonne évolution de la performance globale de SELECTIPIERRE 2.

Nous vous souhaitons une bonne lecture du rapport annuel et espérons vous accueillir nombreux lors de l'assemblée générale du 26 juin prochain. ■



© Photo : Tous droits réservés

Rue Fénelon
à BORDEAUX (33)

La SCPI en un clin d'œil

Chiffres-clés au 31/12/2018

Capitalisation	386 671 590 €
Nombre de parts	556 362
Nombre d'associés	7 674
Valeur nominale de la part	200,00 €
Valeur de réalisation par part	646,01 €
Valeur de reconstitution par part	764,78 €
Prix de souscription au 31 décembre 2018	695,00 €
Prix de souscription au 1 ^{er} mars 2019	705,00 €
Prix de retrait au 31 décembre 2018	625,50 €
Prix de retrait au 1 ^{er} mars 2019	634,50 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

Patrimoine immobilier au 31/12/2018

Nombre d'immeubles	65
Valeur vénale hors droits	351 020 432 €
Taux d'occupation financier annuel	93,74 %
Loyers quittancés HT	18 393 737 €

Compte de résultat 2018 en € par part

Revenus locatifs	34,27 €	Charges non récupérables	5,59 €
Produits financiers	0,05 €	Charges d'exploitation	3,46 €
Résultat exceptionnel	-0,01 €	Charges financières	0,21 €
		Résultat net	25,05 €

SELECTIPIERRE 2

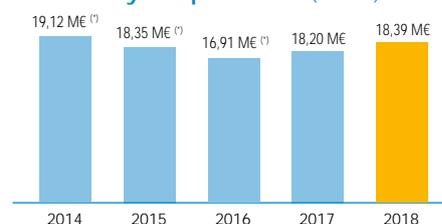
Catégorie	Diversifiée
Date de création	26/04/1978
Dividendes versés en 2018 ⁽²⁾	25,00 € / part
TRI 10 ans 2018 ⁽³⁾	13,92 %
Taux DVM 2018 ⁽⁴⁾	3,68 %

⁽²⁾ Dont 1,00 € par part au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées ;

⁽³⁾ source IEIF ;

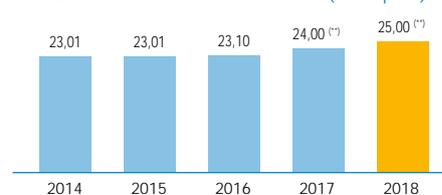
⁽⁴⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année (y compris 1 € de plus-values distribuées), (ii) par le prix de part acquéreur moyen (frais et droits inclus) de l'année.

Loyers quittancés (en M€)



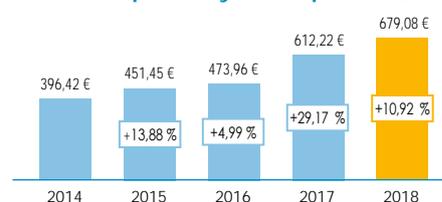
⁽¹⁾ Données proforma post-fusion Selectipierre 2 / Selectipierre 1 / Croissance Immo

Évolution du dividende (en €/part)



^(*) dont 1,00 € par part au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées

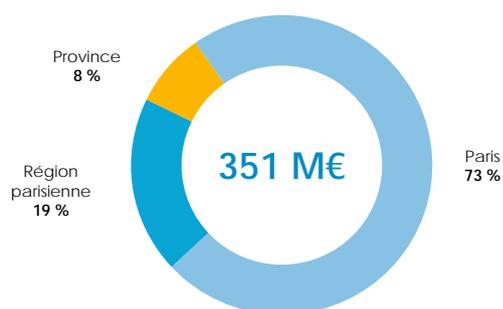
Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)



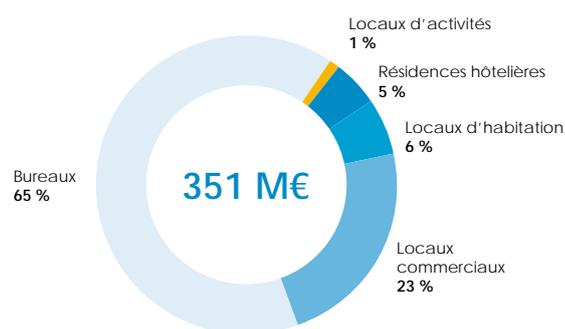
Évolution du taux DVM



Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2018



Répartition géographique



Répartition par destination

Sommaire

Les SCPI et le marché immobilier en 2018	page 6
Rapport de la Société de Gestion	page 7
Rapport du Conseil de Surveillance	page 12
Tableaux complétant le rapport de la Société de Gestion	page 14
Composition du patrimoine au 31 décembre 2018	page 16
Présentation des comptes annuels	page 19
Annexe aux comptes annuels	page 23
Rapports du Commissaire aux Comptes	page 30
Texte des résolutions	page 33



10 Rue du Trésor
à PARIS 4^{ème}

Les SCPI en 2018

L'intérêt des investisseurs pour les SCPI s'est confirmé en 2018 avec une collecte brute de 6,5 milliards d'euros. La collecte nette s'élève à plus de 5 milliards d'euros. Les SCPI accusent une collecte nette en repli de 19,4 % comparativement à 2017, année caractérisée par un volume de collecte d'investissement hors norme. Les SCPI bureaux ont réalisé un peu plus de la moitié de cette collecte devant les SCPI diversifiées (21 %), les SCPI spécialisées (16 %), les SCPI commerces (7,5 %) et les SCPI immobiliers résidentiels (2,6 %). Au 31 décembre 2018, la capitalisation des SCPI immobilier atteignait au total 51,60 milliards d'€, soit une augmentation de 12,1 % par rapport à fin 2017.

Si l'investissement dans les bureaux reste dominant, la tendance vers une diversification des stratégies d'investissement perdure en 2018. Cette tendance est en particulier

confirmée par les thématiques retenues par les sept SCPI de rendement lancé au cours de l'année : commerce, investissement socialement responsable, résidentiel, hôtellerie d'altitude, actifs en région.

En 2018, les SCPI ont réussi à maintenir un taux de distribution sur valeur de marché (DVM) attractif de +4,35 % (contre +4,43 % en 2017). Ce niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque qui demeure confortable (+3,64 points par rapport aux emprunts d'Etat à 10 ans). En tenant compte de l'augmentation du prix moyen pondéré des parts des SCPI (+0,82 %), la performance globale s'établit à +5,17 % sur l'année.

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 2018

Grâce à une fin d'année exceptionnelle, les investissements de 2018 ont atteint un nouveau record historique, avec 31,3 Md€ pour l'ensemble de l'immobilier d'entreprise en France.

Ce volume exceptionnel a largement profité à la classe d'actifs bureaux, qui a engrangé près de 23 Md€, soit les trois quarts du total. Les segments du commerce et des services se sont maintenus, avec des proportions respectives de 15% et 5% des volumes investis. Les segments des entrepôts et des locaux d'activité ont représenté ensemble autour de 3 Md€, soit près de 10% du total. L'Ile-de-France représente désormais 83% des volumes de transactions, un chiffre en nette augmentation par rapport à 2017 (75%), du fait de la part des méga-deals dans les résultats de l'année.

Les volumes investis dans les opérations de moins de 20 M€ sont logiquement en légère contraction, autour de 10 % du total placé en 2018. La part de marché des SCPI dans les nouveaux investissements est revenue à un niveau comparable aux moyennes à long terme, la collecte ayant fortement ralenti depuis 1 an. Ce sont désormais les fonds d'investissement, notamment étrangers (Allemagne, USA), ainsi que les fonds souverains (Norvège, Singapour), qui dominent le marché.

Les investissements en commerce ont enrayé leur décline, avec un volume placé de 4,6 Md€, supérieur aux prévisions du marché, signe sans doute d'un meilleur équilibre entre vendeurs et acheteurs. En l'absence de transactions majeures en centres commerciaux, ce sont les portefeuilles Monoprix qui ont animé le marché, faisant des actifs à dominante alimentaire une catégorie

aussi importante que les retail parks. Quant aux pieds d'immeubles de centres-villes, ils conservent leur place de leader.

En ce qui concerne les rendements, les taux bureaux « prime » se maintiennent à leur plancher historique, autour de 3 % dans le QCA parisien, aidés par la remontée des loyers et le faible taux de vacance. Les grandes métropoles régionales suivent le mouvement, avec un rattrapage notable, ramenant l'écart avec la capitale à moins de 100 points de base.

En commerces, les incertitudes sur l'avenir des secteurs d'activité les plus fragiles ou la désaffectation touchant certaines villes ont eu un effet sur les taux. La remontée des rendements est désormais actée, en particulier sur les galeries marchandes en régions. Mais elle peut également toucher les adresses parisiennes moins reconnues. ■

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2018 et soumettre à votre approbation les résolutions qui en découlent.

Dans le présent rapport, nous commencerons par vous relater l'activité de votre Société au cours de l'exercice, notamment en ce qui concerne le marché des parts, le patrimoine, la gestion locative ainsi que l'examen des comptes.

Le Commissaire aux Comptes vous donnera lecture de son rapport sur les comptes annuels et de son rapport sur les conventions réglementées et nous entendrons ensuite le rapport du Conseil de Surveillance.

Vous aurez également à désigner quatre (4) membres du Conseil de Surveillance dans le cadre de son renouvellement partiel annuel.

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

Évolution du capital

Durant l'exercice 2018, il a été enregistré la souscription de 25 005 parts au nominal de 200 € et le retrait de 19 902 parts.

Par conséquent, le capital social a été augmenté de 5 103 parts au nominal de 200 €, soit 1 021 K€, pour atteindre 111 272 K€ au 31 décembre 2018, répartis sur 556 362 parts sociales.

A cette date, aucune demande de retrait n'était en attente.

La collecte brute s'est élevée à 16 980 K€ au titre de l'exercice, sur la base d'un prix de souscription de 654 € puis de 695 € à partir du 1^{er} juin 2018, et la capitalisation de SELECTIPIERRE 2 a été portée à 386 672 K€ au 31 décembre 2018.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2018, 157 649 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Mutations de parts

Au cours de l'année 2018, ce sont 9 938 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (307 dossiers représentant 9 883 parts) et de donations (2 dossiers représentant 55 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. ■

Évolution du patrimoine

Investissements

En 2018, votre SCPI a signé deux promesses de vente en vue de l'acquisition de deux nouveaux actifs.

La première porte sur un plateau de bureaux de 575 m² utiles situé 35, rue de Monceau à Paris (8^{ème}), dans un immeuble bénéficiant d'un emplacement de premier ordre au cœur du Quartier Central des Affaires (QCA), au prix de 7.150 K€ AEM. L'acte authentique a été signé début 2019, après encaissement d'une indemnité d'occupation versée par le cédant. Une discussion avancée est en cours afin de louer ce plateau à des conditions conformes aux prévisions. Le rendement net acte en mains devrait s'établir à 4,7 %, un taux nettement supérieur à celui d'un actif déjà loué.

La seconde porte sur un immeuble indépendant de 319m² utiles situé au 67, boulevard Jean Jaurès à Boulogne-Billancourt (92), loué à Zadig & Voltaire dans le cadre

d'un bail de 6 ans fermes pour la partie boutique et à un particulier en loi de 1989 pour le duplex en partie haute. La réitération a été signée fin février 2019 moyennant le prix convenu de 6 934 K€ AEM, ce qui procure un rendement net acte en mains de 4,01 %.

Le rendement moyen de ces deux acquisitions ressort à 4,4 % net acte en mains.

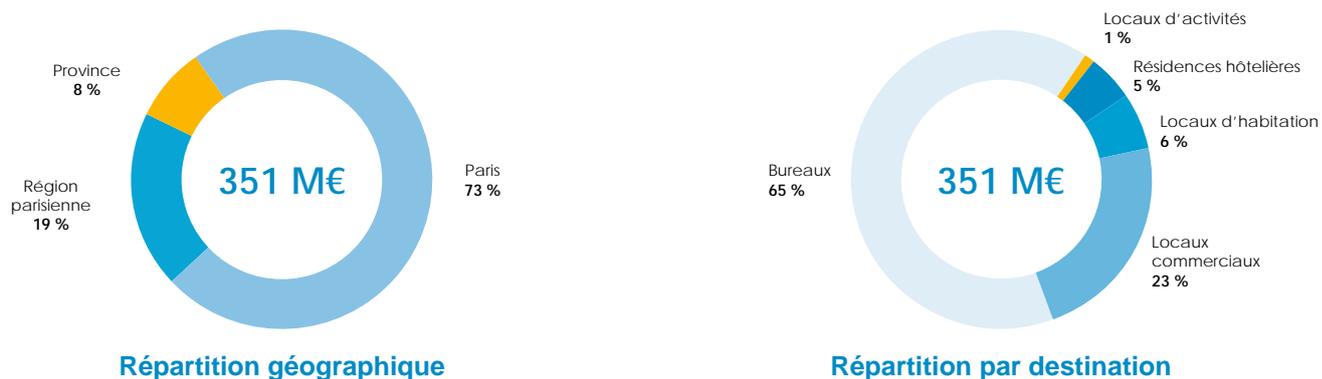
Cessions d'actifs

Au cours du 4^{ème} trimestre 2018, votre SCPI a arbitré l'immeuble de Nancy pour un prix net vendeur de 3 336 K€. ■

Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2018, le patrimoine immobilier de la SCPI SELECTIPIERRE 2 représente une superficie de 73 161 m², répartis sur 65 immeubles de la façon suivante :

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2018



Valeur vénale du patrimoine immobilier

La valeur vénale du patrimoine au 31 décembre 2018 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 méthodes : par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 351,0 M€ hors droits, en hausse de 1,8 % par rapport à l'expertise 2017 à périmètre constant.

	Bureaux (K€)	Locaux commerciaux (K€)	Locaux d'activité (K€)	Locaux d'habitation (K€)	Résidences Hôtelières (K€)	Total (K€)
Paris	166 149	54 300	0	19 572	17 269	257 290
Région Parisienne	46 396	17 002	3 682	0	0	67 080
Province	15 828	10 822	0	0	0	26 650
Totaux	228 373	82 124	3 682	19 572	17 269	351 020

Taux d'occupation financier (TOF)

2018	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	96,24 %	94,58 %	91,47 %	92,63 %

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

La baisse du Taux d'Occupation Financier au cours de l'année 2018 s'explique par la libération de plusieurs surfaces importantes en cours d'année et notamment celles de Neuilly-sur-Seine (1 616 m²), de la rue de Courcelles à Paris (881 m²), d'Avignon (440 m²), d'Issy les Moulineaux (313 m²).

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2018 par rapport à 2017

	2017	2018
TOF du 4 ^{ème} trimestre	93,51 %	92,63 %
TOF annuel	89,57 %	93,74 %

Situation locative

Malgré un contexte économique peu favorable et la libération de surfaces importantes, le volume des loyers quittancés en 2018, compte tenu des diverses relocations, est passé de 18 201 K€ à 18 394 K€, soit une variation à la hausse de 1,01 %.

État des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2018 est de 5 127 m².

La vacance locative concerne des locaux situés :

- à Paris, au 20, rue Drouot (habitation 110 m²);
- en banlieue parisienne, à la Plaine Saint-Denis (1 399 m²);
- en province, à Lille, rue Nationale (110 m²), à Montpellier, au 119, avenue Jacques Cartier (176 m²).

La surface des bureaux de 1 616 m² à Neuilly-sur-Seine est sous option.

Relocations

Les actifs reloués sur l'année 2018 portent sur une surface globale de 4 662 m² représentant un loyer annuel de 1 359 K€. Nous pouvons noter l'arrivée de nouveaux locataires aux adresses ci-après :

- 113, avenue du Président Wilson - à La Plaine Saint Denis (438 m² d'activités),
- 19, rue Richer à Paris 9^e (1 022 m² de bureaux et habitation),
- 130, rue Cardinet à Paris 17^{ème} (366 m² de bureaux)

- 16, rue Jean-Jacques Rousseau à Issy-les-Moulineaux (313 m² de bureaux).

Les villes de Lyon et de Lille se démarquent également avec des relocations portant sur des surfaces de bureaux respectives de 500 m² (cinq plateaux) et de 264 m².

Travaux

Entretien courant et travaux de gros entretiens couverts par des provisions

Réalisés pour un montant global de 2 116 K€ HT en 2018, ces travaux relèvent notamment de l'article 606 du code civil ou des travaux de rénovation destinés à faciliter les relocations. Ils ont été provisionnés, le cas échéant, dans le cadre d'un plan de travaux à cinq ans, conformément aux nouvelles dispositions du plan comptable des SCPI mises en œuvre depuis le 1^{er} janvier 2017. Les travaux les plus significatifs sont les suivants :

Immeubles	Nature des travaux	Montant HT (K€)
113-121 Avenue du Président Wilson 93210 SAINT-DENIS	Rénovation de divers locaux vacants et des parties communes du bâtiment B	579
Rue des alouettes 94320 THIAIS	Rénovation de l'étanchéité de la terrasse	251
130 Rue Cardinet 75017 PARIS	Rénovation des locaux vacants et remplacement des pavés de verre sur deux étages	232
19 Rue Richer 75009 PARIS	Rénovation de la cage d'escalier et réfection de deux appartements	212
2 Rue Dufresnoy 75016 PARIS	Rénovation des locaux vacants avant relocation	152
59-65 Rue de Courcelles 75008 PARIS	Rénovation des locaux de l'ex-banque Neufilze	121

S'agissant des travaux de gros entretiens, le plan quinquennal des travaux à réaliser sur les années 2019 à 2023 prévoit principalement pour l'année 2019 :

- Le ravalement des façades du 2, rue du Roule à Paris 1^{er},
- La rénovation complète des locaux du 47, rue de Monceau à Paris 8^{ème} suite à leur relocation,
- La rénovation complète des locaux du 183, avenue Charles de Gaulle à Neuilly sur Seine, suite à leur relocation,

- La rénovation des locaux vacants de l'avenue du Président Wilson à Saint-Denis.

Ces travaux ont été pris en compte dans le cadre du calcul de la Provision pour Gros Entretiens (PGE) au 31 décembre 2018, conformément au nouveau plan comptable des SCPI.

Travaux immobilisés

Par ailleurs, votre société a procédé à des travaux sur plusieurs immeubles permettant d'en envisager une revalorisation. Ces travaux qui s'élèvent à un montant total de 2 672 K€ ont été immobilisés à l'actif du bilan de votre SCPI et concernent, pour les deux tiers, les immeubles du 183, avenue Charles de Gaulle (Neuilly-sur-Seine), de

la rue Richer (Paris 9^e), de la rue de Castiglione (Paris 1^{er}), de la rue Brunel (Paris 17^e) et de la rue Mahias (Boulogne Billancourt), comme détaillés dans le tableau ci-après :

Immeubles	Nature des travaux	Montant HT (K€)
183 Avenue Charles de Gaulle 92200 NEUILLY SUR SEINE	Installation d'une isolation thermique sur la façade arrière du bâtiment	483
19 Rue Richer 75009 PARIS	Installation d'une chaufferie à gaz, travaux de sécurisation et de remise à neuf des ascenseurs,	357
12 Rue de Castiglione 75001 PARIS	Création et pose de châssis bois avec double rupture de pont thermique	282
36 Rue Brunel 75017 PARIS	Remplacement des réseaux de distribution CVC avec création de vannes d'alimentation par étage	274
5 Bis Rue Mahias 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	Installation de menuiseries en aluminium à double vitrage et verre antieffraction, installation d'une chaufferie à gaz	257
25 Rue Chateaubriand 75008 PARIS	Création de deux terrasses accessibles sur cour intérieure et à l'arrière du bâtiment	193
2 Boulevard de Strasbourg 94130 NOGENT-SUR-MARNE	Remplacement de la chaufferie avec changement de combustible (gaz vs fuel)	183
113-121 Avenue du Président Wilson 93210 SAINT-DENIS	Installation d'une climatisation, travaux de sécurisation et mise à neuf des ascenseurs	164

Compte de résultat au 31 décembre 2018

Préambule

Les états financiers complets et détaillés de SELECTIPIERRE 2 arrêtés au 31 décembre 2018 sont insérés en deuxième partie du présent rapport annuel.

Principaux éléments constitutifs du résultat net au 31 décembre 2018

Le résultat net de SELECTIPIERRE 2 ressort à 13 718 K€ à comparer à 13 207 K€, soit une hausse de 512 K€ (+3,9 %). Les souscriptions nettes des retraits ont un effet négligeable sur le nombre de parts moyen de l'année 2018 par rapport à 2017, permettant de renforcer ainsi la solidité du résultat net par part dégagé à fin 2018, à 25,05 € contre 24,03 € l'an passé (+4,2 %).

Cette évolution est la conséquence d'une hausse des loyers et autres revenus locatifs sur l'année, compte tenu de relocations significatives signées sur certains immeubles qui compensent largement la perte de loyers consécutive à l'arbitrage de l'immeuble de la rue de l'Abreuvoir à Courbevoie. Il est à noter que les autres revenus locatifs enregistrent, cette année, une indemnité de déspecialisation significative de 330 K€ perçue sur l'immeuble de la rue du Roule (Paris 1^{er}). En dépit de cette indemnité, si l'on retrace les loyers des investissements et des arbitrages réalisés depuis 2017, les loyers quittancés par votre SCPI progressent de plus de 5 % à périmètre constant.

Parallèlement à cette hausse des revenus locatifs, le niveau des charges immobilières est en léger retrait sur l'année, permettant de conforter le renforcement du résultat de l'activité immobilière. Ce dernier s'élève à 15 707 K€ contre 14 880 K€ en 2017, en progression de 827 K€ (+5,6 %).

Parmi les charges immobilières, les charges d'entretien non couvertes par la provision pour gros entretiens, diminuent de 370 K€. Ces travaux d'entretien qui se sont élevés à 755 K€ ont été réalisés principalement sur les immeubles de la rue Richer et de la rue de Castiglione à Paris ainsi que sur l'immeuble de la Plaine Saint Denis.

Quant aux travaux couverts par la provision pour gros entretiens, votre SCPI a réalisé pour 1 361 K€ de travaux, en sus des travaux d'entretiens courants mentionnés supra. Le plan de travaux de gros entretiens a prévu par ailleurs la réalisation d'un volume de travaux de 4,8 M€ sur la période 2019-2023. Dans ce cadre, après prise en compte des travaux réalisés pendant l'exercice et des reprises de provisions, la dotation nette à la provision pour gros entretiens (PGE) s'élève à 1 406 K€.

Enfin, les autres charges immobilières, après déduction des transferts de charges immobilières, s'établissent à 998 K€ à comparer à 1 288 K€ en 2017. Cette évolution est principalement attribuable à la forte baisse des honoraires de relocation.

Quant au résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière, celui-ci représente une charge nette en hausse de 328 K€, sous l'effet d'une moindre reprise nette des dotations aux provisions pour créances douteuses.

Compte tenu d'un excellent taux d'encaissement des loyers entraînant des reprises significatives de provisions, la charge relative à la dotation nette sur la provision pour créances douteuses et aux pertes sur créances irrécouvrables représente, encore cette année, un produit net de 193 K€ (contre 479 K€ en 2017).

Le résultat financier est déficitaire de 86 K€, en amélioration par rapport à 2017 en raison de la baisse du recours aux tirages en cours d'année sur le crédit revolving.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 25 € par part dont 1 € est prélevé sur les plus-values réalisées sur cession d'actifs, permettant ainsi de renforcer le report à nouveau.

Le rendement 2018 de votre SCPI s'élève à 3,68 %, sur la base de la valeur moyenne du prix de souscription de la part, contre 3,92 % l'an passé. Cette baisse du rendement s'explique exclusivement par la revalorisation moyenne du prix de la part compte tenu de l'augmentation, en 2018, du prix de souscription. Le rendement de votre SCPI, inférieur à 4 %, s'explique par la nature du patrimoine immobilier, composé, pour près de 70 %, d'immeubles de bureaux situés dans Paris intra-muros.

Enfin, le TRI à 10 ans de SELECTIPIERRE 2 s'élève à 13,92 %, à un niveau largement supérieur, sur la même période, à la moyenne des TRI des SCPI spécialisées en bureaux ou des SCPI diversifiées.

La Société de Gestion vous propose de vous prononcer sur les résolutions concernant notamment les points ci-après :

- Fixation du capital social effectif au 31 décembre 2018,
- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2018,
- 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 quatre (4) membres du Conseil de Surveillance.

Cette année, quatre (4) mandats de membres du Conseil de Surveillance viennent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale, à savoir :

Les mandats de :

- La société CHAMAREL, représentée par Monsieur Michel PRATOUCY,
- Monsieur Pascal COUDIN,
- Monsieur Xavier FAIRBANK,
- Monsieur Dominique GUILLET,

L'ensemble des membres sortants se représente à vos suffrages.

Nous avons également reçu huit (8) candidatures que vous retrouverez dans le texte des résolutions.

En outre, suite à la démission de la société AVIVA VIE – SOCIÉTÉ ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION – EN ABREGÉ AVIVA VIE de son mandat de membre du Conseil de Surveillance de votre SCPI, lors de la réunion du 20 novembre 2018, les membres du Conseil ont coopté la société PRO BTP EPARGNE-RETRAITE-PREVOYANCE – Sigle : PRO BTP E.R.P. dont le représentant permanent est Monsieur Claude GALPIN. En conséquence, il est soumis à votre vote une résolution visant à ratifier ladite cooptation.

A toutes fins utiles, nous vous précisons que, lors de cette réunion, ont été nommés :

- Président : la société PRIMMO prise en la personne de Monsieur Pierre ROCCA;
- Vice-Président : la société PRO BTP EPARGNE-RETRAITE-PREVOYANCE – Sigle : PRO BTP E.R.P. prise en la personne de Monsieur Claude GALPIN.

Concernant les acquisitions payables à terme et la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire), nous vous indiquons qu'aux termes de la septième résolution de l'Assemblée Générale Mixte des associés en date du 28 juin 2017, autorisation a été donnée 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.

Cependant, cette résolution ayant été adoptée avant le passage en capital variable de la SCPI, il convient de soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire une résolution plus adaptée au fonctionnement d'une SCPI à capital variable visant à modifier les modalités de détermination de la limite des 25 % maximum de la capitalisation.

Au cours de l'exercice 2017, un crédit revolving avait été mis en place pour un montant maximal de 30 000 000 d'euros. Au 31 décembre 2018, le tirage réalisé au cours de l'année 2017 est remboursé et, à cette date, les 30 000 000 d'euros sont à la disposition de la Société.

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.

Concernant la distribution de sommes prélevées sur les réserves «plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles», nous vous rappelons qu'aux termes de la neuvième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 26 juin 2018, autorisation a été donnée jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point.

Nous vous indiquons qu'au titre de l'exercice 2018, la distribution d'un montant global de 25 € par part intègre 1 € par part prélevé sur les plus-values réalisées sur cession d'actifs.

Concernant le versement annuel des jetons de présence, nous vous indiquons qu'aux termes de la dixième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés en date du 26 juin 2018, le montant annuel à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance a été fixé à 18 000 € et ce, à compter de l'exercice 2018 et jusqu'à nouvelle délibération de l'Assemblée Générale relative à ce point. Aux termes de cette même résolution, il a été pris acte que les membres du Conseil de Surveillance peuvent prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation des justificatifs nécessaires.

Vous trouverez le texte des 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, Chers associés, d'approuver les résolutions présentées ou agréées par la Société de Gestion, telles qu'elles vous sont proposées.

La Société de Gestion
FIDUCIAL Gérance

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

Les membres du Conseil de Surveillance ont été tenus informés, par la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance, de la vie de votre S.C.P.I. SELECTIPIERRE 2 lors des réunions régulières qui se sont tenues depuis la dernière Assemblée Générale des associés.

Il ressort du rapport de la Société de Gestion les chiffres significatifs suivants :

- Les loyers de l'exercice 2018 ont atteint 18 393 736,53 € contre 18 200 978,00 € en 2017.
- Le bénéfice de l'exercice 2018 est de 13 717 866,17 € contre 13 206 800,64 € en 2017.
- Le taux d'occupation financier est passé de 89,57 % pour l'année 2017 à 93,74 % pour l'année 2018.
- Marché des parts : 5 103 parts nouvelles ont été créées. Le montant total des commissions perçues au titre de l'ensemble des souscriptions a été de 1 698 040,60 euros. La collecte brute s'est élevée à 17 378 475 € et la capitalisation est portée à 386 671 590 € au 31 décembre 2018
- Transactions hors marché : 157 649 parts ont été échangées, sans l'intervention de la Société de Gestion.
- La distribution au titre de l'exercice 2018 (intégrant 1 € prélevé sur les plus-values réalisées sur cession d'actifs) est de 25 € par part contre 24 € (intégrant également 1€ prélevé sur les plus-values réalisées sur cessions d'actifs) en 2017, 23,10 € en 2016 et 23,01 € en 2015.

Le nombre de parts de la SCPI SELECTIPIERRE 2 a légèrement augmenté entre fin 2017 et fin 2018 (+ 0,93 %), les souscriptions ayant en grande partie été compensées par des retraits et la collecte étant maîtrisée en fonction des investissements.

Au 31 décembre 2018, la répartition du capital est la suivante :

- 309 760 parts sont détenues par des personnes physiques, représentant 55,68 % du capital ;
- 246 602 parts sont détenues par des personnes morales, représentant 44,32 % du capital.

La variation 2017/2018 est de -1,64 % pour les personnes physiques et de +4,35 % pour les personnes morales, étant précisé que la détention du capital par les institutionnels est en retrait de 13,77 %.

En application de l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, les membres du Conseil de Surveillance approuvent les différentes commissions versées par votre Société à FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2018, la totalité des commissions versées par votre Société s'élève à 1 706 837,89 € hors taxes.

Au cours de l'année 2018, les travaux de votre Conseil de Surveillance se sont en particulier concentrés sur l'examen de la bonne mise en œuvre des différents axes de la politique générale d'orientation de la gestion de SELECTIPIERRE 2, présentée dans le rapport du Conseil de l'année 2016.

S'agissant de la redynamisation et du développement très progressif du patrimoine, deux promesses d'acquisitions d'actifs, à Paris et en région parisienne, ont été signées sur la

base d'un taux de rendement moyen de 4,37 % net acte en mains, et se concrétiseront au cours de l'exercice 2019. Ces acquisitions sont conformes à la politique d'investissement centrée sur la recherche d'actifs bien situés. Le financement de ces acquisitions, d'ampleur limitée, a été assuré par le recours à la ligne de crédit revolving par la suite remboursée par le produit des cessions. En effet, des cessions d'actifs provinciaux (Rouen et Nancy) ou plus périphériques (Courbevoie) ont été concomitamment réalisées dans des conditions de prix acceptables.

Dans un contexte de marché peu attractif car offrant de faibles rendements à l'acquisition, le Conseil a exprimé à plusieurs reprises le souhait que la Société de Gestion porte une attention particulière à la sélection, au volume et aux modalités de financement des acquisitions afin de respecter l'objectif fondamental de préservation durable du résultat courant par part.

En 2018, cet objectif a pu être poursuivi grâce à la stabilité du nombre de parts composant le capital social de SELECTIPIERRE 2 et malgré l'absence de refinancement d'une partie des acquisitions par des crédits moyen terme que permettait un environnement de taux d'intérêt favorable. Compte tenu d'un capital social maximal de 120 millions d'euros, la création de parts nouvelles se trouvera limitée et pourra ainsi préserver les performances de votre SCPI. Celle-ci disposera encore d'une marge de manœuvre appréciable pour assurer au cours des prochains semestres, si des conditions de rentabilité satisfaisantes sont trouvées, un renouvellement et un développement de son patrimoine approprié, tout en mobilisant en complément et de façon très prudente, des sources de financements complémentaires afin de limiter la dilution induite par la création de parts nouvelles.

Votre Conseil continuera à s'attacher à ce que tout développement soit limité dans son ampleur et très maîtrisé dans ses modalités de financement grâce à un recours équilibré et prudent entre émissions de parts nouvelles et utilisation de financements à moyen-long terme à des taux favorables. Ce point fait l'objet d'échanges récurrents avec la Société de Gestion. La mise en œuvre de cette feuille de route, qui vous a été présentée en 2016, est fondamentale pour le Conseil car elle vise à préserver durablement le résultat par part et à assurer un développement de SELECTIPIERRE 2 conduit dans l'intérêt exclusif de ses associés. La maîtrise du niveau des charges de gestion, aujourd'hui élevé, et l'optimisation de la gestion du patrimoine constitueront également un point de dialogue avec votre Société de Gestion.

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.

Cette année, vous êtes invités à élire quatre (4) membres du Conseil de Surveillance dont les mandats arrivent à échéance pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2021. Les quatre (4) membres sortants sollicitent le renouvellement de leur mandat.

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.

En outre, suite à la démission de la société AVIVA VIE – SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION – EN ABREGE AVIVA VIE lors du Conseil de Surveillance du 20 novembre 2018 et à la décision du Conseil de Surveillance de coopter la société PRO BTP EPARGNE-RETRAITE-PREVOYANCE en remplacement, sur le fondement de l'article 18 des statuts, une résolution visant à la ratification de la cooptation est soumise à votre vote.

Nous demandons à tous les associés qui ne pourront pas assister à l'Assemblée Générale, de bien vouloir voter par correspondance. A défaut, ils peuvent également donner procuration à l'associé de leur choix. Il est rappelé que, lorsque les pouvoirs sont adressés sans indication de mandataire, il est émis au nom de l'associé un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions agréés par la Société de Gestion.

Votre Conseil de Surveillance



© Photo : Tous droits réservés

3/5 Rue des Colonnes
à PARIS 2^{ème}

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 1 - Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles (à la clôture de l'exercice)

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Locaux d'habitation	Résidences Hôtelières	Total
Paris	47,33 %	15,47 %	0,00 %	5,58 %	4,92 %	73,30 %
Région Parisienne	13,22 %	4,84 %	1,05 %	0,00 %	0,00 %	19,11 %
Province	4,51 %	3,08 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	7,59 %
Totaux	65,06 %	23,39 %	1,05 %	5,58 %	4,92 %	100,00 %

Tableau 2 - Évolution 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 (au cours de l'année)	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽¹⁾
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 €
2017	110 251 800 €	1 138 679 €	551 259	7 767	696 641 €	654,00 €
2018	111 272 400 €	4 748 308 €	556 362	7 674	1 698 041 €	695,00 €

⁽¹⁾ Prix d'exécution ou prix de souscription payé par l'acheteur

⁽²⁾ Apport des SCPI CROISSANCE IMMO et SELECTIPIERRE 1 lié à la fusion

Tableau 3 - Évolution des conditions de cession 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
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 €
2017	14 023	2,55 %	1 572	N. S.	52 610,34 €
2018	177 551	32,21 %	-	N. S.	-

Tableau 4 - Évolution du prix de la part

	2014	2015	2016	2017	2018
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾	23,01 €	23,01 €	23,10 €	24,00 €	25,00 €
dont % des revenus non récurrents	0 %	0 %	0 %	4,17 % ⁽²⁾	4,0 % ⁽²⁾
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier ⁽³⁾	396,35 €	406,00 €	472,41 €	483,27 €	654,00 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	5,81 %	5,67 %	4,89 %	4,97 %	3,82 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	396,42 €	451,45 €	473,96 €	612,22 €	679,08 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM ⁽⁴⁾	5,80 %	5,10 %	4,87 %	3,92 %	3,68 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽⁵⁾	11,99 €	13,13 €	11,58 €	9,58 €	6,62 €

⁽¹⁾ Avant prélèvement

⁽²⁾ 1,00 € par part distribué en 2017 et 2018 au titre des plus-values sur cession d'actifs réalisées

⁽³⁾ Prix acheteur au 1^{er} janvier sur le marché secondaire jusqu'au 31/05/2017, avant passage en capital variable, puis prix de souscription.

⁽⁴⁾ 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).

⁽⁵⁾ Report à nouveau par part constaté après répartition du résultat de l'exercice précédent

Tableau 5 : Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

	2014	% du Total des Revenus	2015	% du Total des Revenus	2016	% du Total des Revenus	2017	% du Total des Revenus	2018	% du Total des Revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	33,28	98,85 %	33,08	97,62 %	30,73	99,38 %	33,11	98,42 %	34,27	90,79 %
Produits financiers ⁽¹⁾	0,36	1,08 %	0,16	0,48 %	0,13	0,42 %	0,04	0,12 %	0,05	0,13 %
Produits divers	0,02	0,07 %	0,64	1,90 %	0,06	0,20 %	0,49	1,46 %	3,43	9,08 %
* Total	33,66	100,00 %	33,89	100,00 %	30,92	100,00 %	33,64	100,00 %	37,75	100,00 %
Charges ⁽²⁾										
Commission de gestion	2,76	8,21 %	2,97	8,75 %	2,70	8,72 %	2,87	8,53 %	2,96	7,85 %
Autres frais de gestion	0,36	1,06 %	0,63	1,87 %	0,71	2,29 %	0,84	2,50 %	4,81	12,73 %
Entretien du patrimoine	2,96	8,79 %	4,21	12,41 %	5,25	16,98 %	3,50	10,40 %	3,86	10,24 %
Charges financières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,23	0,68 %	0,21	0,55 %
Charges locatives non récupérables	2,12	6,31 %	2,63	7,76 %	3,85	12,46 %	2,34	6,96 %	1,99	5,26 %
Sous-total charges externes	8,20	24,37 %	10,44	30,79 %	12,51	40,45 %	9,77	29,06 %	13,83	36,63 %
Amortissements nets ⁽³⁾	0,00	0,01 %	0,00	0,01 %	0,01	0,04 %	0,69	2,04 %	0,03	0,07 %
Provisions nettes ⁽³⁾	1,46	4,57 %	0,27	0,79 %	-2,34	-7,57 %	-0,85	-2,53 %	-1,16	-3,08 %
Sous-total charges internes	1,46	4,59 %	0,27	0,81 %	-2,33	-7,52 %	-0,16	-0,49 %	-1,14	-3,02 %
Total	9,66	28,96 %	10,71	31,60 %	10,18	32,93 %	9,62	28,59 %	12,69	33,62 %
Résultat courant	24,00	71,04 %	23,18	68,40 %	20,74	67,08 %	24,02	71,42 %	25,06	66,38 %
Résultat exceptionnel	0,15	0,46 %	0,16	0,48 %	0,39	1,25 %	0,00	0,01 %	-0,01	-0,03 %
Resultat net	24,15	71,50 %	23,34	68,88 %	21,13	68,34 %	24,02	71,43 %	25,05	66,36 %
Variation report à nouveau, réserves et fonds de remboursement	- 1,14	- 3,52 %	- 0,34	- 0,99 %	1,98	6,39 %	-1,03	- 3,06 %	-1,05	-2,78 %
Revenus distribués avant prélèvement	23,01	67,52 %	23,01	67,41 %	23,10	60,68 %	23,00*	68,38 %	24,00*	63,57 %

⁽¹⁾ avant prélèvement

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

⁽³⁾ dotation de l'exercice diminuée des reprises

* hors versement quote-part de plus-values réalisées sur arbitrage (1 € par part au titre de 2017 et 2018).

Tableau 6 - Emploi des fonds

	Total au 31/12/2017	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
Fonds collectés	245 227 738	13 000 006	258 227 744
+ Emprunts (hors ligne de crédit de trésorerie confirmée)			
+ Cession d'immeubles	9 714 168	6 874 015	16 588 183
- Acquisitions d'immeubles et travaux immobilisés	- 251 136 529	-2 732 256	- 253 868 785
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	- 8 631 936	- 9 955 980	- 18 587 916
+ Frais d'acquisition non récupérables	1 456 199	6 924	1 463 123
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	- 7 615 562		- 7 615 562
Plus ou Moins values réalisées sur cessions d'actif	3 115 970	941 063	4 057 032
Sommes restant à investir	- 7 869 953	8 133 773	263 820

Tableau 7 - État des délais de paiement

	Délai de paiements fournisseurs						Délai de paiements clients					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures	43					0	2					685
Montant des factures en €	1 454 217	-17 675	-16 330	-9 562	57 577	14 011	7 772	12 841	139 794	8 995	1 684 384	1 846 015
Pourcentage des achats de l'exercice	11,69 %	-0,14 %	-0,13 %	-0,08 %	0,46 %	0,11 %						
Pourcentage du CA de l'exercice							0,03 %	0,05 %	0,54 %	0,03 %	6,45 %	7,07 %

Tableau 8 - État des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la SCPI

	Montant total (en €)	Montant par part (en €)
Nombre de parts au 31/12/2018 : 556 362		
Placements immobiliers	231 664 310,59	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	8 394 619,09	
Valeur comptable	240 058 929,68	431,48
Valeur vénale des immobilisations locatives	351 020 432,00	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	8 394 619,09	
Valeur de réalisation	359 415 051,09	646,01
Commissions de souscription au moment de la reconstitution 10,00 % HT du prix de souscription	39 935 005,68	
Total	39 935 005,68	
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	26 142 052,00	
Total	26 142 052,00	
Valeur de reconstitution	425 492 108,77	764,78

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

Composition du patrimoine au 31 décembre 2018

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	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	3 840 156	293 973	15 712	4 149 841
25 rue Chateaubriand - 75008 PARIS	15/02/1979	880	Bureau	7 026 863	222 019	0	7 248 882
19 rue Richer - 75009 PARIS	05/04/1979	3 613	Bureau / Commerce / Habitation	4 771 014	380 446	19 900	5 171 360
2 Boulevard de Strasbourg - 94130 NOGENT-SUR -MARNE	08/06/1979	1 078	Bureau / Commerce	1 356 581	93 989	0	1 450 570
2 Rue du Roule - 75001 PARIS	01/01/1997	1 432	Bureau / Commerce	4 403 416	0	0	4 403 416
63 Rue de Rivoli - 75001 PARIS	01/01/1997	914	Bureau / Commerce / Habitation	2 338 427	0	-47	2 338 380
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	2 040 417	0	0	2 040 417
113/121 Avenue du Président Wilson - 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	01/01/1997	7 762	Bureau / Local d'activité	4 815 753	0	0	4 815 753
29 Rue du Faubourg Poissonnière - 75009 PARIS	01/01/1997	2 728	Bureau	3 155 892	0	0	3 155 892
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	13 534	0	0	13 534
10 Rue des Alouettes - 94320 THIAIS	01/01/1997	1 531	Commerce	1 219 592	0	0	1 219 592
20 Rue Drouot - 75009 PARIS 16 Rue Drouot (Parking) - 75009 PARIS	01/01/1997	1 321	Bureau / Commerce / Habitation / Parking	6 780 542	0	- 40 818	6 739 724
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

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Type	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	T.V.A Non récupérable (en €)	Total (en €)
16 Rue Jean-Jacques Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	13/10/2005 & 01/01/2016	1 746	Bureau	5 899 961	312 119	0	6 212 080
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
36 Rue Brunel - 75017 PARIS	01/01/2016	1 000	Bureau	7 273 999	0	0	7 273 999
171 Avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE	01/01/2016	1 509	Bureau	7 701 600	0	0	7 701 600
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	9 070 589	0	0	9 070 589
6/10 Rue des 4 cheminées - 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	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	10 243 184	0	0	10 243 184
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	2 062 840	0	0	2 062 840
14/18 Rue de Chaligny - 75012 PARIS	01/01/2016 & 17/11/2016	1 840	Résidence hôtelière	11 022 222	83 369		11 105 591
16 Rue Drouot - 75009 PARIS	01/01/2016	1 118	Bureau/ Commerce/ Habitation	6 677 756	0	0	6 677 756
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	2 572 400	0	0	2 572 400
30 Place Saint-Ferdinand - 75017 PARIS	01/01/2016	465	Bureau	3 437 418	0	0	3 437 418
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-BILLAN COURT	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	1 010 000	6 242	0	1 016 242
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	4 400 603	0	0	4 400 603
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-BILLAN COURT	01/01/2016	983	Bureau	4 151 402	0	0	4 151 402
63/65/67 Quai du Gros Horloge - 76000 ROUEN	01/01/2016	871	Commerce	4 150 000	0	0	4 150 000
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	950 664	0	0	950 664

Désignation des immeubles	Dates d'acquisition ou fusion	Surfaces totales (en m²)	Type	Prix hors taxes frais et droit (en €)	Frais d'acquisition (en €)	T.V.A Non récupérable (en €)	Total (en €)
5 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	01/01/2016	443	Bureau / Commerce	796 549	0	0	796 549
7 Rue Fénélon - 33000 BORDEAUX	01/01/2016	349	Bureau / Commerce	729 304	0	0	729 304
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	2 245 606	0	0	2 245 606
19 Boulevard Eugène Deruelle - 69003 LYON	01/01/2016	3 633	Bureau	7 566 912	0	0	7 566 912
67 Rue de Lévis - 75017 PARIS	01/01/2016	124	Commerce	800 000	0	0	800 000
10 rue du Trésor - 75004 PARIS	05/01/2017	124	Commerce	5 750 000	479 853	0	6 229 853
60 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS	27/04/2017	324	Commerce	9 200 000	779 357	0	9 979 357
TOTAUX		73 161		235 529 311	4 118 992	4 104	239 652 406



© Photo : Tous droits réservés

16 Avenue Raspail
à GENTILLY (94)

Présentation des comptes annuels

État du patrimoine

	31/12/2018		31/12/2017					
	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs bilantielles (en €)	Valeurs estimées (en €)				
Placements immobiliers								
Immobilisations locatives								
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+	395 888,89	+	240 684,02	+	395 888,89	+	247 729,50
Amortissements droits réels	-	162 371,00	-	-	-	155 446,56	-	-
Concessions								
Amortissements concessions								
Constructions sur sol d'autrui								
Amortissements de constructions sur sol d'autrui								
Terrains et constructions locatives	+	235 295 792,70	+	350 779 747,98	+	239 437 552,24	+	353 081 843,50
Immobilisations en cours								
Provisions liées aux placements immobiliers								
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives								
Gros entretiens	-	3 865 000,00	-	-	-	3 858 000,00		
Provisions pour risques et charges								
Titres financiers contrôlés								
Immobilisations financières contrôlées								
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées								
Provisions pour risques et charges								
Total I (placements immobiliers)		231 664 310,59		351 020 432,00		235 819 994,57		353 329 573,00
Immobilisations financières								
Immobilisations financières non contrôlées								
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières non contrôlées								
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées								
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées								
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées								
Total II (immobilisations financières)								
Autres actifs et passifs d'exploitation								
Actifs immobilisés								
Associés capital souscrit non appelé								
Immobilisations incorporelles								
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)								
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations								
Créances								
Locataires et comptes rattachés	+	1 014 117,85	+	1 014 117,85	+	2 137 876,64	+	2 137 876,64
Autres créances	+	929 695,43	+	929 695,43	+	706 784,49	+	706 784,49
Provision pour dépréciation des créances	-	736 385,31	-	736 385,31	-	1 392 584,41	-	1 392 584,41
Valeurs de placement et disponibilités								
Valeurs mobilières de placement	+	8 258 820,84	+	8 258 820,84	+	5 002 806,96	+	5 002 806,96
Fonds de remboursement								
Autres disponibilités	+	14 694 741,51	+	14 694 741,51	+	9 066 603,39	+	9 066 603,39
Total III (actifs d'exploitation)		24 160 990,32		24 160 990,32		15 521 487,07		15 521 487,07
Provisions pour risques et charges								
Provisions pour litiges et risques								
Dettes								
Dettes financières	-	4 834 375,37	-	4 834 375,37	-	8 556 915,58	-	8 556 915,58
Dettes d'exploitation	-	1 139 752,29	-	1 139 752,29	-	877 860,62	-	877 860,62
Dettes diverses	-	5 158 477,75	-	5 158 477,75	-	2 190 874,65	-	2 190 874,65
Dettes diverses/Distribution	-	4 676 608,28	-	4 676 608,28	-	4 273 292,26	-	4 273 292,26
Total IV (passifs d'exploitation)		- 15 809 213,69		- 15 809 213,69		- 15 898 943,11		- 15 898 943,11
Comptes de régularisation actif et passif								
Charges constatées d'avance								
Produits constatés d'avance								
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	42 842,46	+	42 842,46	+	61 592,46	+	61 592,46
Total V (comptes de régularisation)		42 842,46		42 842,46		61 592,46		61 592,46
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)		240 058 929,68				235 504 130,99		
Valeur estimée du patrimoine *				359 415 051,09				353 013 709,42

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214- 109 du code Monétaire et Financier.

Analyse de la variation des capitaux propres

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	31/12/2018
Capital				
Capital souscrit	110 251 800,00		1 020 600,00	111 272 400,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	132 191 751,64		11 979 406,00	144 171 157,64
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 16 240 221,21		- 9 955 980,21	- 26 196 201,42
Écarts d'évaluation				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	3 115 969,55		941 062,74	4 057 032,29
Réserves	2 500 000,00			2 500 000,00
Report à nouveau	3 117 831,95	566 999,06		3 684 831,01
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	13 206 800,64	- 13 206 800,64		
Résultat de l'exercice N			13 717 866,17	13 717 866,17
Acomptes sur distribution				
Acomptes sur distribution N-1	- 12 639 801,58	12 639 801,58		
Acomptes sur distribution N			- 13 148 156,01	- 13 148 156,01
Acomptes sur liquidation				
Total général	235 504 130,99	0,00	4 554 798,69	240 058 929,68

État des engagements hors bilan

Engagements donnés	Montant
Aval et cautions bancaires	
Échéances VEFA restantes	
Garanties hypothécaires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Total	NÉANT

Engagements reçus	Montant (€)
Aval et cautions bancaires locataires	613 991
Crédit revolving non tiré au 31/12/2018	30 000 000
Total	30 613 991

Compte de résultat

	Au 31/12/18 (en €)	Au 31/12/17 (en €)
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	18 393 736,53	18 200 978,00
Charges facturées	3 789 759,26	3 539 296,18
Autres revenus locatifs	375 151,00	38 468,12
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Produits annexes	66 027,14	228 658,85
Reprises de provisions	2 760 000,00	1 570 880,00
Transferts de charges immobilières	90 801,61	1 457 304,39
Total I : Produits Immobiliers	25 475 475,54	25 035 585,54
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 789 759,26	3 539 296,18
Travaux de gros entretiens	1 361 087,71	796 499,00
Charges d'entretien du patrimoine locatif	755 201,15	1 125 435,05
Charges annexes		
Autres charges Immobilières	1 088 152,56	2 744 993,27
Dotations aux provisions pour gros entretiens	2 767 000,00	1 942 000,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	6 924,44	6 924,47
Dépréciations des titres de participations contrôlés		
Total II : Charges Immobilières	9 768 125,12	10 155 147,97
Résultat de l'activité immobilière (A=I-II)	15 707 350,42	14 880 437,57
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	1 698 040,60	696 640,80
Divers produits d'exploitation	187,05	12,84
Rentrées sur créances irrécouvrables	21 358,19	128 344,33
Reprises d'amortissement d'exploitation		
Reprises de provision d'exploitation		
Reprises de provision pour créances douteuses	786 572,23	950 194,83
Total I : Produits d'exploitation	2 506 158,07	1 775 192,80
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	1 622 277,89	1 575 227,36
Honoraires de souscription	1 698 040,60	696 640,80
Diverses charges d'exploitation	449 546,50	460 062,06
Pertes sur créances irrécouvrables	484 681,33	301 620,17
Dotations aux amortissements d'exploitation	18 750,00	13 407,54
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses	130 373,13	297 900,65
Total II : Charges d'exploitation	4 403 669,45	3 344 858,58
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (B=I-II)	- 1 897 511,38	- 1 569 665,78
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	27 753,60	21 219,21
Reprises de provisions sur charges financières		
Total I : Produits financiers	27 753,60	21 219,21
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	9 369,86	69 589,05
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	104 666,67	57 902,77
Dépréciations sur charges financières		
Total II : Charges financières	114 036,53	127 491,82
Résultat financier (C=I-II)	- 86 282,93	- 106 272,61
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	6 568,71	2 301,46
Reprise de provisions exceptionnelles		
Total I : Produits exceptionnels	6 568,71	2 301,46
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	12 258,65	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	12 258,65	
Résultat exceptionnel (D=I-II)	-5 689,94	2 301,46
Résultat de l'exercice (A+B+C+D)	13 717 866,17	13 206 800,64

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Exercice 2018		Exercice 2017	
	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)	Valeurs comptables (en €)	Valeurs estimées (en €)
Droits réels, concessions et constructions sur sol d'autrui				
Bureaux	177 856	177 856	182 663	182 663
Locaux commerciaux	42 128	42 128	43 267	43 267
Locaux d'activité				
Locaux d'habitation				
Résidences Hôtelières				
Parkings	13 534	20 700	14 513	21 800
Total	233 518	240 684	240 442	247 730
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	156 395 234	228 174 334	158 729 080	229 877 506
Locaux commerciaux	52 744 539	82 081 516	54 779 543	83 814 264
Locaux d'activité	3 303 017	3 681 720	3 235 154	3 758 629
Locaux d'habitation	9 178 167	19 572 447	9 018 940	18 643 671
Résidences Hôtelières	13 674 835	17 269 732	13 674 835	16 987 773
Parkings				
Total	235 295 793	350 779 748	239 437 552	353 081 844
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Locaux d'activité				
Locaux d'habitation				
Résidences hôtelières				
Parkings				
Total				
Total général	235 529 311	351 020 432	239 677 995	353 329 573

Informations sur les règles générales d'évaluation

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 7 juillet 2016 portant homologation du règlement n° 2016-03 du 16 avril 2016 de l'Autorité des normes comptables.

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

Les états financiers annuels comprennent les documents suivants :

- un état du patrimoine, composé d'une colonne « Valeurs bilantielles » reprenant le coût historique de chaque actif et passif et d'une colonne « Valeurs estimées » la valeur estimée du patrimoine ,
- un tableau de variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe et un état des engagements hors bilan.

Placements immobiliers

Les placements immobiliers sont constitués des actifs détenus directement ou indirectement par la SCPI. Ils peuvent prendre la forme soit de droits réels, de concessions, de constructions sur sol d'autrui, soit de terrains ou de constructions locatives y compris en l'état futur d'achèvement ou soit de titres financiers contrôlés.

Les terrains et constructions locatives qui constituent l'essentiel des placements immobiliers de la SCPI sont inscrits pour leur coût d'acquisition comprenant le prix d'achat et tous les coûts directement attribuable pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner (à l'exception de ceux imputés sur la prime d'émission), auxquels les éventuels travaux répondant à la définition d'un actif sont ajoutés. Les frais d'acquisition tels que les droits d'enregistrements, les frais de notaire et de broker et la TVA non récupérable sont comptabilisés en moins de la prime d'émission.

Postérieurement à leur date d'entrée dans le patrimoine, les immeubles et les terrains ne font l'objet ni d'un amortissement, ni d'une dépréciation.

Valeurs vénales des immobilisations locatives

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. Celle-ci est reprise dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, pour sa valeur hors droits.

Les expertises immobilières ont été établies en conformité avec le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès

de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne.

Les immeubles sont évalués par les experts par le croisement de deux méthodes : la méthode par le revenu (l'expert retenant la méthode par la capitalisation du loyer net) recoupée avec la méthode par comparaison directe avec les prix des transactions constatés sur le marché sur des biens équivalents en nature et en localisation. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans incluant la visite du site, une actualisation de l'expertise étant réalisée annuellement au cours des quatre années restantes.

Plan pluriannuel d'entretien et provision pour gros entretiens

La Société de Gestion établit pour chaque immeuble un plan d'entretien à cinq ans dont l'objectif est de prévoir les dépenses de gros entretiens ainsi que la répartition de leur prise en charge sur plusieurs exercices. Une provision pour gros entretien est comptabilisée et constatée à la clôture à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restant à courir entre la date de clôture et la date de réalisation de la dépense

Evaluation des dépréciations sur créances immobilières

A chaque arrêté trimestriel et annuel, la Société de Gestion procède à une revue systématique des créances locataires impayées depuis plus de trois mois. Une provision pour dépréciation est constituée à hauteur de la créance impayée, après déduction éventuelle du dépôt de garantie ou de la caution, dès l'instant où il existe un risque de non-recouvrement.

Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Les plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeuble sont directement comptabilisées dans les capitaux propres. Le solde créditeur peut être distribué après approbation par l'assemblée générale.

Prélèvements sur la prime d'émission

Les commissions de souscription versées à la Société de Gestion et les frais d'acquisition des immeubles listés supra, sont prélevés sur la prime d'émission.

Compléments d'informations relatifs à l'état du patrimoine

État des immobilisations locatives

Éléments	Valeurs brutes au 01/01/2018	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2018
Droits réels	395 888,89			395 888,89
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	239 437 552,24	2 732 255,72	-6 874 015,26	235 295 792,70
Immobilisations en cours				
Total	239 833 441,13	2 732 255,72	-6 874 015,26	235 691 681,59

État des amortissements des immobilisations locatives

Éléments	Amortissement au 01/01/2018	Augmentation	Diminution	Amortissement au 31/12/2018
Droits réels	155 446,56	6 924,44		162 371,00
Concessions				
Constructions sur sol d'autrui				
Total	155 446,56	6 924,44		162 371,00

État des provisions liées aux placements immobiliers

Éléments	Provisions au 01/01/2018	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2018
Dépréciation exceptionnelle immobilisations locatives				
Gros entretiens	3 858 000,00	2 767 000,00	-2 760 000,00	3 865 000,00
Provisions pour risques et charges				
Total	3 858 000,00	2 767 000,00	-2 760 000,00	3 865 000,00

État des provisions pour gros entretiens

	Montant provision au 01/01/2018	Dotations		Reprises		Montant provision 31/12/2018
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant 01/01	
Dépenses sur 2018	2 760 000	-	-	-	2 760 000	-
Dépenses sur 2019	584 000	-	2 388 000	-	-	2 972 000
Dépenses sur 2020	312 000	-	98 400	-	-	410 400
Dépenses sur 2021	140 000	-	169 600	-	-	309 600
Dépenses sur 2022	62 000	-	56 000	-	-	118 000
Dépenses sur 2023	-	-	55 000	-	-	55 000
TOTAL PGE	3 858 000	-	2 767 000	-	2 760 000	3 865 000

État des échéances des créances et des dettes

Créances	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
Actifs immobilisés			
Créances locataires	277 732,54	277 732,54	
Autres créances	929 695,43	929 695,43	
Charges constatées d'avance			
Autres comptes de régularisation	42 842,46	42 842,46	
Total	1 250 270,43	1 250 270,43	

Aux créances détaillées ci-dessous, s'ajoutent des placements de trésorerie sous forme de dépôts à terme pour un total de 8 258 820,84 €.

Dettes	Montants	A un an au plus	A plus d'un an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Dettes financières	4 834 375,37			4 834 375,37
Dettes d'exploitation	1 139 752,29	1 139 752,29		
Dettes diverses	5 158 477,75	5 158 477,75		
Dettes diverses / Distributions	4 676 608,28	4 676 608,28		
Produits constatés d'avance				
Total	15 809 213,69	10 974 838,32		4 834 375,37

État des provisions liées aux créances clients

Eléments	Provisions au 01/01/2018	Dotations	Reprises	Provisions au 31/12/2018
Dépréciation des créances clients	1 392 584,41	130 373,13	- 786 572,23	736 385,31
Total	1 392 584,41	130 373,13	-786 572,23	736 385,31

Compléments d'informations relatifs aux capitaux propres

État des capitaux propres

	Montants au 01/01/2018	Augmentations	Diminutions	Montants au 31/12/2018
Capital	110 251 800,00	1 020 600,00		111 272 400,00
Prime d'émission	12 598 025,94	11 979 406,00		24 577 431,94
Prélèvement sur prime d'émission	-8 908 844,32	-9 955 980,21		-18 864 824,53
Prime de fusion	119 593 725,70			119 593 725,70
Prélèvement sur prime de fusion	-7 331 376,89			-7 331 376,89
Plus ou Moins values réalisées sur cessions d'immeubles	3 115 969,55	941 062,74		4 057 032,29
Total	229 319 299,98	3 985 088,53		233 304 388,51

Affectation du résultat N-1

Eléments	Montants au 01/01/2018	Résultat N-1	Acomptes versés	Montants au 31/12/2018
Report à Nouveau début exercice	3 117 831,95	13 206 800,64	12 639 801,58	3 684 831,01
Total	3 117 831,95	13 206 800,64	12 639 801,58	3 684 831,01

Compléments d'informations relatifs au compte de résultat

Eléments	Montants 31/12/2018	Montants 31/12/2017	Variations
Autres charges immobilières			
Charges locatives non récupérables	365 485,75	392 191,70	-26 705,95
Honoraires divers (relocation, contentieux, divers)	298 279,75	494 038,51	-195 758,76
Frais et honoraires d'acquisition et d'arbitrage	90 801,61	1 457 304,39	-1 366 502,78
Impôts et taxes non récupérables	333 585,45	401 458,67	-67 873,22
Total	1 088 152,56	2 744 993,27	-1 656 840,71
Produits annexes immobiliers			
Produits annexes	66 027,14	228 658,85	-162 631,71
Transfert de charges sur honoraires d'acquisitions	6 241,61	1 343 329,13	-1 337 087,52
Transfert de charges sur honoraires de ventes	84 560,00	113 975,26	-29 415,26
Total	156 828,75	1 685 963,24	-1 529 134,49

Eléments	Montants 31/12/2018	Montants 31/12/2017	Variations
Autres charges d'exploitation			
Honoraires divers (commissariat aux comptes, dépositaire, expert immobilier)	141 517,72	125 289,18	16 228,54
Impôts et taxes (CVAE, CFE et TVA déductible non récupérable)	258 681,20	272 789,50	-14 108,30
Autres charges d'exploitation	49 347,58	61 983,38	-12 635,80
Total	449 546,50	460 062,06	-10 515,56
Produits d'exploitation			
Transfert de charges d'exploitation	1 698 040,60	696 640,80	1 001 399,80
Autres produits d'exploitation	187,05	12,84	174,21
Total	1 698 227,65	696 653,64	1 001 574,01

Informations au titre des opérations réalisées entre entreprises liées

Au cours de l'exercice 2018, des honoraires de gestion, ont été facturés par la Société de Gestion à SELECTIPIERRE 2, selon les modalités reprises dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes. Aucune transaction n'a été effectuée entre SELECTIPIERRE 2 et des sociétés gérées par la même Société de Gestion.

Politique de rémunération

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, neuf (9) collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2017-2018, 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'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 des produits complexes et 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 la dernière réunion s'est tenue le 21 mai 2019.

FIDUCIAL Gérance a mis en place une politique de rémunération conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans

la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (dite « Directive AIFM »).

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2017-2018 a représenté 2,860 millions d'euros pour un effectif de 67 personnes au 30 septembre 2018.

Ce montant total se décompose en :

- Montant total des rémunérations fixes versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 2,688 millions d'euros soit 94 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
- Montant total des rémunérations variables versées par FIDUCIAL Gérance sur l'exercice : 0,172 million d'euros, soit 6 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Compte tenu de la structure des F.I.A. gérés et de la politique de rémunération arrêtée, il n'est pas fait application de « carried interest ». ■

Dispositif de contrôle et de conformité

1. Le contrôle interne

1.1. LES SOURCES RÉGLEMENTAIRES

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 :

- (1) Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, dans ses livres III et IV ;
- (2) Le Code monétaire et financier, dans son Chapitre IV du Livre II ;
- (3) 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 ;
- (4) L'ensemble des procédures internes définies par la Société de Gestion pour l'ensemble de ses activités.

1.2 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 :

1. 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 ;
 2. La préparation des règlements aux associés et des encaissements par une cellule dédiée et indépendante au sein de la Direction Financière de FIDUCIAL Gérance ;
 3. 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 font l'objet d'une actualisation constante 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 de 2^e niveau) et des contrôles périodiques (dits de 3^e 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.

1.3 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.

1.4 LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

1.4.1 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 hiérarchiques) sont désignés comme des contrôles permanents de 1^{er} niveau.

Le contrôle permanent de 2^e 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 des 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.

1.4.2 Les acteurs du contrôle périodique

Les contrôles périodiques (dits contrôles de 3^e niveau) sont exercés de manière indépendante par la Direction de l'Audit et du Contrôle 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 LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le Commissaire aux Comptes audite et vérifie les comptes de votre SCPI et opère 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).

3. Le contrôle des risques

Tel que la réglementation le prévoit, FIDUCIAL Gérance a établi et maintient opérationnelle une fonction permanente de gestion des risques. Cette fonction est séparée sur le plan fonctionnel et hiérarchique des unités opérationnelles. La fonction permanente de gestion des risques est l'organe chargé de mettre en œuvre la politique de gestion des risques définie par la Société.

FIDUCIAL Gérance applique le principe de proportionnalité dans la mise en œuvre de sa politique de gestion des risques. La fonction permanente de gestion des risques est assurée par le Directeur Général de FIDUCIAL Gérance. Celui-ci délègue le calcul des indicateurs à la Direction Financière.

Profil de risque :

Risque de contrepartie / crédit

Le premier volet du risque de contrepartie se concentre sur les contreparties bancaires. Il s'agit de s'assurer :

- Du rapport encours bancaires / valeur de réalisation de chaque SCPI ;
- Qu'aucune SCPI n'est surexposée dans une banque;
- Du rating Standards & Poors de chaque établissement bancaire, afin de s'assurer qu'aucune banque n'est en difficulté financière ce qui pourrait nécessiter que les dépôts soient transférés dans un autre établissement.

Le risque de contrepartie locative est le deuxième volet. Il est analysé au travers de différents indicateurs qui sont le poids des locataires au sein d'une SCPI, l'analyse du risque de crédit des locataires, des acquisitions réalisées, le suivi des contentieux et des échéances des baux.

Risque de liquidité – blocage du marché des parts

Le suivi du risque de liquidité des parts consiste à s'assurer que les associés qui désirent vendre leurs parts pourront le faire dans un délai raisonnable. A ce titre, la Société de Gestion suit le nombre de parts en attente de cession (SCPI à capital fixe) ou retrait (SCPI à capital variable) et leur ancienneté.

Par ailleurs, pour les SCPI à capital fixe, elle suit les prix d'exécution.

Risque de liquidité – risque sur emprunt bancaire

Le risque sur emprunt bancaire permet de suivre les encours d'emprunt, leur taux et leurs couvertures, leur échéance et le ratio d'endettement.

Risque de marché

Le risque de marché réside, d'une part, dans le risque de perte de valeur d'un actif (marché immobilier) et, d'autre part, dans le risque de taux / risque de change, notamment lorsqu'un fonds contracte un emprunt à taux variable (coût réel et sensibilité de la dette).

Risque opérationnel

Le suivi du risque opérationnel consiste en une analyse des anomalies, réclamations et incidents DSI par SCPI et par nature (Erreur externe, interne, retard, panne d'un logiciel métier ou réseau). ■

Rapport sur les comptes annuels

SCPI SELECTIPIERRE 2

Société Civile de Placement Immobilier
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2018

Aux Associés
Sélectipierre 2
Société Civile de Placement Immobilier
C/O Fiducial Gérance
41 avenue Gambetta
CS 50002
92928 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Sélectipierre 2 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant.

Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles telles que définies dans l'article 121-51 du règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

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

Responsabilités de la Société de gestion

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés,

l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2019

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

SCPI SELECTIPIERRE 2
Société Civile de Placement Immobilier
41, rue du Capitaine Guynemer
92400 Courbevoie

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018)

Aux Associés
Sélectipierre 2
Société Civile de Placement Immobilier
C/O Fiducial Gérance
41 avenue Gambetta
CS 50002
92928 PARIS LA DEFENSE CEDEX

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.

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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 DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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 de souscription qui ne peut excéder 10 % hors taxes du montant de chaque souscription,

prime d'émission incluse, destinée à couvrir les frais de collecte des capitaux ainsi que les frais de recherche des investissements. Au titre de l'exercice 2018, cette commission s'élève à 1 698 040,60 € hors taxes.

- 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 titre de 2018, cette commission s'élève à 84 560 € hors taxes.
- 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 2018, 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 2018, 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 sur les loyers encaissés hors taxes de la SCPI ainsi que sur les produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2018, cette commission s'élève à 1 622 277,89 € hors taxes.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2019

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

Projet de résolutions

Délibérations de l'Assemblée Générale En tant qu'Assemblée Générale Ordinaire Et aux conditions de quorum et de majorité requises en conséquence

Première résolution

- Fixation du capital social au 31 décembre 2018 -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

arrête le capital social au 31 décembre 2018 à 111 272 400 €.

Deuxième résolution

- Approbation des comptes annuels -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

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 2018,

approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Troisième résolution

- Quitus à la Société de Gestion -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Quatrième résolution

- Quitus au Conseil de Surveillance -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Cinquième résolution

- Approbation de la dotation aux provisions pour gros entretiens et Affectation du résultat de l'exercice -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

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,

1°/ approuve la dotation aux provisions pour gros entretiens pour un montant de 2 767 000,00 €;

2°/ décide

après avoir constaté que :

■ le bénéfice de l'exercice s'élève à	13 717 866,17 €
■ auquel s'ajoute le compte « report à nouveau » qui, s'élève à	3 684 831,01 €
■ formant ainsi un bénéfice distribuable de	17 402 697,18 €

de répartir une somme de **13 148 156,01 €**, soit 24 € par part, entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts;

3°/ 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;

4°/ prend acte qu'après affectation de la somme de 569 710,16 € sur le compte « report à nouveau », celui-ci présente un solde créditeur de 4 254 541,17 €.

Sixième résolution

- Prise d'acte et Approbation de la distribution d'une quote-part prélevée sur les réserves « plus ou moins values réalisées sur cession d'actifs » -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu :

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

1°/ prend acte que, conformément à la neuvième résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 26 juin 2018, le montant d'1 € par part prélevé sur les réserves « plus ou moins-values réalisées sur cession d'actifs » a été distribué portant le montant de la distribution globale au titre de l'exercice 2018 à 25 € par part ;

2°/ approuve cette distribution de plus-values au titre de l'exercice 2018.

Septième résolution

- **Approbation des valeurs réglementaires** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code Monétaire et Financier,

approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2018 à :

- **valeur comptable :**
240 058 929,68 €, soit 431,48 € par part
- **valeur de réalisation :**
359 415 051,09 €, soit 646,01 € par part
- **valeur de reconstitution :**
425 492 108,77 €, soit 764,78 € par part.

Huitième résolution

- **Approbation des conventions réglementées** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu :

- la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-106 du Code Monétaire et Financier,
- la lecture du rapport du Conseil de Surveillance,

approuve les conventions qui y sont mentionnées.

Neuvième résolution

- **Adaptation de la résolution portant sur les acquisitions payables à terme et sur la souscription d'emprunts suite à l'adoption de la clause de variabilité du capital** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

décide,

suite à l'adoption de la clause de variabilité du capital,

l'adaptation de la septième résolution de l'Assemblée Générale Mixte en date du 28 juin 2017 comme suit :

La Société de Gestion est autorisée à procéder, après consultation du Conseil de Surveillance, 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 dernier jour du trimestre écoulé (étant entendu que la capitalisation est égale au nombre de parts émises au dernier jour du trimestre écoulé multiplié par le prix de souscription au dernier jour du trimestre écoulé), en tenant compte des emprunts d'ores et déjà en cours.**

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

Dixième résolution

- **Ratification de la cooptation de la société PRO BTP EPARGNE-RETRAITE-PREVOYANCE par le Conseil de Surveillance** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu :

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

décide de ratifier la cooptation, en qualité de membre du Conseil de Surveillance, de la société PRO BTP EPARGNE-RETRAITE-PREVOYANCE – Sigle PRO BTP E.R.P., Société Anonyme, ayant son siège social 7, Rue du Regard – 75006 PARIS, immatriculée au R.C.S. de PARIS sous le numéro 482 011 269, dont le représentant permanent est Claude GALPIN, détenant 17 241 parts, en remplacement de la société AVIVA VIE – SOCIETE ANONYME D'ASSURANCES VIE ET DE CAPITALISATION – EN ABREGE AVIVA VIE ayant démissionné, et ce, pour la durée du mandat de son prédécesseur expirant à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Onzième résolution

- **Election de membres du Conseil de Surveillance** -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

Constatant que les mandats de membres du Conseil de Surveillance de Messieurs Pascal COUDIN, Xavier FAIRBANK et Dominique GUILLET ainsi que de la société CHAMAREL arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée,

1°/ approuve l'élection de quatre (4) membres au Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, conformément à l'article 18 des statuts, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2021, parmi la liste des candidats ci-dessous;

2°/ prend acte que sont élus les associés candidats ayant réuni le plus grand nombre de voix parmi :

■ Membres sortants se représentant

(par ordre alphabétique)

CHAMAREL

Société à Responsabilité Limitée
Détenant 306 parts en pleine propriété et 1 326 parts en usufruit
802 745 729 RCS PARIS - APE 7022Z
Siège social : 49 Rue Saint-Vincent – 75018 PARIS
Dont le représentant permanent est Monsieur Michel PRATOUCY

Monsieur Pascal COUDIN

Né le 04 juin 1959
Demeurant VERSAILLES (78)
Détenant 224 parts en pleine propriété et 2 587 parts en nue-propriété
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Avocat au barreau de PARIS (75)

Monsieur Xavier FAIRBANK

Né le 1er mars 1966
Demeurant à BOULOGNE-BILLAN COURT (92)
Détenant 380 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Ingénieur au Ministère des armées en charge de l'exploitation de bâtiments tertiaires et industriels – Dirigeant d'association immobilière.

Monsieur Dominique GUILLET

Né le 2 juillet 1961
Demeurant à BRUXELLES - BELGIQUE
Détenant 350 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Consultant télécoms et systèmes d'information

■ Associés faisant acte de candidature

(par ordre alphabétique)

Monsieur Bernard Edmond AVOINE

Né le 08 janvier 1943
Demeurant NICE (06)
Détenant 21 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Chargé de cours de Management de Projet auprès de l'IUT, de l'IPAG et de l'EDHEC à NICE – ancien chef de projet d'ingénierie industrielle (électronique, chimie, pétrole, Bâtiments) chez Technip, Thalès et Total

Monsieur Georges BADER

Né le 24 octobre 1954
Demeurant ARCACHON (33)
Détenant 40 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Médecin généraliste – anciennement Directeur des Achats FRANCE puis EUROPE chez BRISTOL-MYERS SQUIBB (laboratoire US, 10^{ème} laboratoire mondial)

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 COMINES (59)
Détenant 16 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Directeur Général d'une société immobilière – Président et membre de Conseil de Surveillance d'autres SCPI

DEFENSE DE L'ÉPARGNE FINANCIÈRE ET IMMOBILIÈRE – D.E.F.I.

Association
Détenant 45 parts
Siège social : 2 Résidence Offenbach 213 – 33 Rue Général Cartault – 92800 PUTEAUX
Représentée par son Président, Monsieur Jean-Marie PICHARD

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 au sein de SCHNEIDER ELECTRIC – Associé dans une vingtaine de SCPI depuis trente (30) ans – Membre du Conseil de Surveillance de deux (2) SCPI

Madame Hélène KARSENTY

Née le 25 novembre 1949
Demeurant GIGNAC (34)
Détenant 470 parts
Références professionnelles et activités au cours des cinq dernières années : Présidente de Conseils de Surveillance de SCPI – ancien administrateur comptable et financier filiale France Groupe USA Internationale.

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 – Dirigeant de SCI - Associé de la Société d'Aménagement Foncier et de Réalisations Urbaines

Douzième résolution

- Pouvoirs en vue des formalités -

L'Assemblée Générale,

statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales ordinaires,

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.



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