

Rapport Annuel 2015

Sélectipierre 2



FIDUCIAL

Rapport Annuel

SELECTIPIERRE 2

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

Au capital de 62 289 600 €
314 490 467 RCS NANTERRE

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

Assemblée Générale Ordinaire du 23 juin 2016

Exercice 2015

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

Société de gestion

FIDUCIAL Gérance

Société anonyme 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.spci@fiducial.fr - Site Internet: www.fiducial-gerance.fr

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président du Conseil d'administration

Henri de GAUDEMARIS

Administrateurs

Michèle SEPHONS

Yves SKRABACZ

FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.

DIRECTION GÉNÉRALE

Patrick LENOËL

Conseil de Surveillance

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

Daniel FRANÇOIS

Dominique GUILLET

Jean-Marie PICHARD

Alby SCHMITT

SCI AVENIR IMMOBILIER, représentée par Jacqueline LEBRUN

SCI LE CRISTAL 13, représentée par Sylvie REGNIER

SCI VALORIM PARTICIPATIONS, représentée par Edith BOISSERON

Commissaire aux comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

63 rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Lionel LEPETIT

Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE

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

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

1-3 place Valhubert - 75013 PARIS

LA SCPI EN UN CLIN D'ŒIL

Chiffres-clés au 31/12/2015

Capitalisation	147 131 150 €
Nombre de parts	311 448
Nombre d'associés	5 686
Valeur nominale de la part	200,00 €
Valeur de réalisation par part	612,28 €
Valeur de reconstitution par part	681,98 €
Prix d'achat ⁽¹⁾ au 31 décembre 2015	472,41 €
Prix de vente ⁽¹⁾ au 31 décembre 2015	435,00 €
Périodicité de versement du dividende	trimestrielle

⁽¹⁾ Le prix de vente correspond au prix d'exécution et le prix d'achat au prix d'exécution augmenté des frais à la charge de l'acquéreur : les droits d'enregistrement de 5 % et la commission de cession de 3 % HT (3,6 % TTC au taux en vigueur au 31.12.2015).

SELECTIPIERRE 2

Catégorie	Diversifiée
Date de création	26/04/1978
Dividendes versés en 2015	23,01 €/ part
TRI 10 ans 2015	11,17%
Taux DVM 2015 ⁽²⁾	5,10 %

⁽²⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) est la division : (i) du dividende brut avant prélèvement obligatoire versé au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values), (ii) par le prix d'achat (frais et droits inclus) moyen de l'année.

Loyers quittancés (en M€)



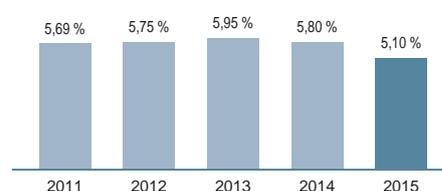
Évolution du dividende (en €/part)



Variation du prix moyen acquéreur (en €/part)



Évolution du taux DVM



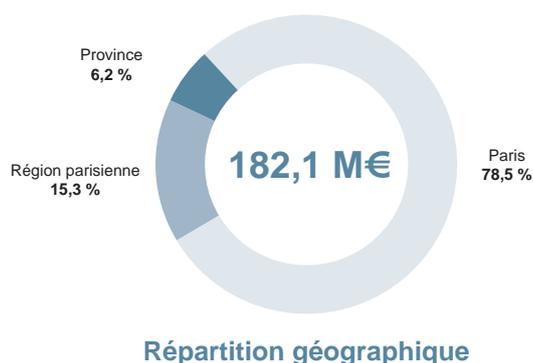
Patrimoine immobilier au 31/12/2015

Nombre d'immeubles	28
Valeur vénale hors droits	182 135 680 €
Taux d'occupation financier annuel	93,8 %
Loyers quittancés HT	10 303 337 €

Compte de résultat 2015 en € par part

Revenus locatifs	33,11 €	Charges non récupérables	5,56 €
		Charges d'exploitation	3,54 €
		Charges financières	0,00 €
		Résultat exceptionnel	0,82 €
		Résultat net	23,35 €
Produits financiers	0,16 €		

Répartition du patrimoine en % de la valeur vénale au 31/12/2015



Sommaire

LES SCPI ET LE MARCHÉ IMMOBILIER EN 2015	PAGE 5
RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	PAGE 6
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	PAGE 16
TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	PAGE 17
COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2015	PAGE 20
PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS	PAGE 21
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	PAGE 27
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	PAGE 33
TEXTE DES RÉOLUTIONS	PAGE 36



20 rue Drouot à PARIS 9^{ème}

LES SCPI EN 2015

L'année 2015 aura constitué une nouvelle année très favorable pour les SCPI et même une année record avec 4,275 milliards d'euros collectés, soit une progression de 46% par rapport à l'année précédente. Dans un contexte économique dominé par la baisse des taux et un afflux de liquidités, les SCPI ont confirmé leur intérêt pour les investisseurs en quête de placements peu volatiles assortis de rendements stables et récurrents, qu'ils soient personnes physiques ou investisseurs institutionnels. Malgré une érosion régulière de leur rendement amorcée au début des années 2000, les SCPI spécialisées en immobilier d'entreprise continuent à offrir un niveau de dividendes très compétitif avec un taux de distribution sur valeur de marché (TDVM) de 4,85% tandis que la variation du prix moyen de la part ressort à 1,55% sur l'année 2015.

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 2015

En 2015, le marché de l'investissement a réalisé ses meilleurs résultats au cours des deux derniers trimestres, en finissant l'année sur un quatrième trimestre record (11 milliards d'euros engagés). La France réalise cette année pas loin de 29 milliards d'euros en investissement, ce qui représente plus de 4% par rapport à 2014.

Contrairement à 2014, il y a eu beaucoup moins de grosses opérations, mais un engouement certain pour des portefeuilles et une poussée sur les opérations de 100-200 millions d'euros.

Comme l'année dernière, le bureau reste le segment d'allocation privilégié des investisseurs avec près de 18 milliards d'euros, soit 61% des engagements réalisés.

L'Île-de-France, avec 76% des volumes investis, reste de loin le marché privilégié des investisseurs. Tout comme 2014, Paris et notamment le quartier des affaires et le croissant Ouest, restent la cible préférée des investisseurs.

Le marché des régions est en baisse par rapport à 2014 avec 7 milliards d'euros investis, ce qui représente une baisse de 11% par rapport à l'année précédente.

En ce qui concerne les commerces, avec 4,3 milliards d'euros, l'année 2015 est, de toute évidence, une excellente année, mais moins bonne que l'année 2014 qui avait enregistré cinq opérations de très grande taille.

Le segment de marché qui a le plus augmenté en 2015 est celui de la logistique qui connaît une forte hausse avec 2,2 milliards d'euros investis, soit le double de l'année 2014.

Les fonds représentent, avec 33% d'engagements, la première catégorie d'investisseurs. Les OPCI et les SCPI, avec une collecte record, prennent en 2015 une part significative des engagements avec 13% des investissements.

Les opérateurs nationaux restent encore cette année les numéros un des investisseurs avec 63% des transactions.

En ce qui concerne les taux de rendement, ils ont continué à baisser pour se situer sur les actifs « prime » dans Paris QCA à 3,25% et dans les grandes métropoles à moins de 5%.

Tout comme en 2014, les loyers sont restés plutôt sur une tendance baissière. Les négociations des baux ont été plus nombreuses dans un contexte économique toujours en attente de redémarrage.

Les loyers parisiens se sont mieux tenus et donc il a pu être constaté une embellie sur certains actifs, en particulier les petites et moyennes surfaces.

Sur le dernier trimestre, les relocations ont été meilleures, ce qui pourrait, pour 2016, et si la conjoncture est mieux orientée, permettre au marché locatif de retrouver un niveau d'activité plus soutenu. Mais le redémarrage sera lent, car certaines zones géographiques, hors Paris, ont encore des taux de vacance élevés.

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément aux dispositions légales et statutaires, pour vous présenter les résultats de l'exercice 2015 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, les acquisitions et cessions d'actifs, ainsi que l'examen des comptes.

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

Vous aurez également à désigner huit (8) membres du Conseil de Surveillance. A ce titre, nous tenons à rendre un hommage à Monsieur Antoine du TREMOLET de LACHEISSERIE qui nous a quittés le 20 septembre dernier.

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

Dans la reliure « *Projet de fusion-absorption* » jointe, vous trouverez l'ensemble des documents présentés dans le cadre du projet de fusion-absorption des SCPI CROISSANCE IMMO, PIERRE EXPANSION et SELECTIPIERRE 1 par votre SCPI dont les décisions sont de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

EVOLUTION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2015, le capital souscrit s'élève à 62 289 600 € et est composé de 311 448 parts

Marché secondaire

	Prix d'exécution *	Prix acheteur *	Nombre de parts échangées
1 ^{er} trimestre 2015	388,97 €	422,42 €	943
2 ^{ème} trimestre 2015	425,42 €	462,00 €	1 000
3 ^{ème} trimestre 2015	430,18 €	467,18 €	293
4 ^{ème} trimestre 2015	435,30 €	472,74 €	630

* Prix moyen trimestriel

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

Au total, ce sont donc 2 866 parts qui ont été échangées au prix d'exécution.

Transactions hors marché

Au cours de l'année 2015, 6 752 parts ont été échangées sans l'intervention de la Société de Gestion.

Ordres de vente en attente

Au 31 décembre 2015, 237 parts étaient en attente de cession (soit 0,08% du nombre total des parts).

Marché des parts année 2015

Sur l'ensemble du marché, 9 618 parts ont été échangées (soit 3,09% du nombre total des parts).

Mutations de parts

Au cours de l'année 2015, ce sont 3 134 parts qui ont fait l'objet d'un transfert de propriété enregistré par la Société de Gestion au titre de successions (3 114 parts représentant 89 dossiers) et un dossier de donation pour 20 parts. Il est rappelé à cette occasion que la donation de parts de SCPI doit être actée devant notaire. Toute transmission par don manuel ne peut donc être acceptée par la Société de Gestion et ce, sur le fondement de l'article 931 du Code Civil.

EVOLUTION DU PATRIMOINE

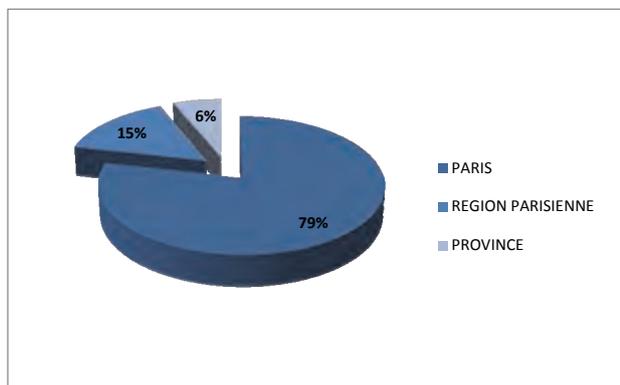
Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2015, le patrimoine immobilier de la SCPI SELECTIPIERRE 2 totalise une superficie

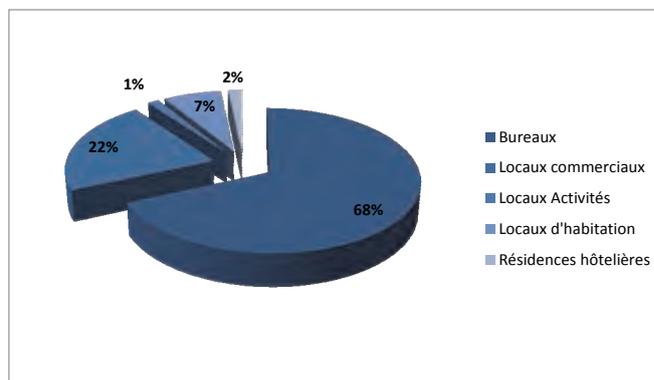
de 45 772 m² répartis sur 28 immeubles de la façon suivante :

Répartition géographique

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



Répartition par nature



Valeur vénale du patrimoine immobilier

La Société BNP REAL ESTATE EXPERTISE a réalisé l'actualisation de la valeur des immeubles composant le patrimoine de votre Société au 31 décembre 2015 par application des deux méthodes, par capitalisation du revenu net et par comparaison. Cette expertise fait apparaître une valeur estimée à 182 135 680 € hors droits. A patrimoine constant, la valeur d'expertise est en hausse de 18,63% par rapport à l'expertise de 2014.



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

	Bureaux (€)	Locaux commerciaux (€)	Locaux d'activité (€)	Locaux d'habitation (€)	Résidences Hôtelières (€)	Divers (€)	TOTAUX (€)
Paris	100 807 340	26 125 966	0	13 028 873	3 000 000	32 000	142 994 180
Région Parisienne	21 339 952	4 111 197	2 400 352	0	0	0	27 851 500
Province	2 280 000	9 010 000	0	0	0	0	11 290 000
TOTAUX	124 427 292	39 247 163	2 400 352	13 028 873	3 000 000	32 000	182 135 680

Les principales augmentations de valeur concernent les immeubles suivants :

Immeubles	Valeur 2014	Valeur 2015	Variation 2014/2015
18/24 rue Lecourbe - 75015 PARIS	4 300 000 €	7 550 000 €	+75,6%
63 rue de Rivoli - 75001 PARIS	5 590 000 €	8 900 000 €	+59,2%
68 rue de Rivoli - 75004 PARIS	3 450 000 €	5 420 000 €	+57,1%
2 boulevard de Strasbourg - 94130 NOGENT-SUR-MARNE	1 720 000 €	2 390 000 €	+39,0%
2 rue du Roule - 75001 PARIS	9 820 000 €	13 600 000 €	+38,5%

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

Immeubles	Valeur 2014	Valeur 2015	Variation 2014/2015
10 rue des Alouettes - 94320 THIAIS	2 510 000 €	2 400 000 €	-4,4%
25 rue de la République - 84000 AVIGNON	5 875 000 €	5 710 000 €	-2,8%
17 square Foch - 75116 PARIS	6 000 000 €	5 900 000 €	-1,7%

Les valeurs estimées (182 135 680 €) sont supérieures aux valeurs comptables (97 736 872 €).

Taux d'occupation financier (TOF)

2015	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
En loyer	95,94%	94,11%	94,12%	91,21%

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

Comparaison du taux d'occupation financier (TOF) 2015 par rapport à 2014

	2014	2015
TOF du 4 ^{ème} trimestre	97,57%	91,21%
TOF annuel	97,89%	93,85%

La baisse du TOF en 2015 s'explique par la libération de plusieurs surfaces importante en cours d'année et notamment sur la Plaine Saint Denis

(1 468 m²) et au 17 square de l'avenue Foch à Paris (605 m²).

Situation locative

Malgré un contexte économique peu favorable en 2015 entraînant un impact significatif sur l'immobilier, le volume des loyers quittancés au cours de l'exercice est resté stable. Les loyers annuels facturés ont enregistré une légère variation de -0,6%, passant de 10 363 822 € en 2014 à 10 303 337 € en 2015. Cette baisse est principalement due au départ au 4^{ème} trimestre 2015 du locataire de l'immeuble de bureau situé au 17 square de l'avenue Foch à Paris 16^{ème} (605 m²) et

de deux locataires sur le site de la Plaine-Saint-Denis (1 468 m²).

Un congé a été reçu du locataire SNCF à effet du 30 avril 2016 sur l'immeuble du 19 rue Richer à Paris et pour une surface de 2 181 m² représentant un loyer annuel de 934 347 €, ce qui impactera les loyers de l'année 2016. Les locaux sont en cours de commercialisation.

État des vacants

Le stock des surfaces vacantes au 31 décembre 2015 était de 6 667 m², dont 3 313 m² sont en arbitrage, et porte principalement sur :

- des locaux à usage d'activité sur l'immeuble situé 113/121 avenue du Président Wilson à La Plaine-Saint-Denis (2 275 m²)
- des locaux à usage de commerce sur l'immeuble en arbitrage situé au 47 rue Saint Dizier à Nancy (2 439 m²)
- des locaux à usage de bureaux sur les immeubles situés 4 rue de Fontenelle à Rouen (440 m²), 17 square de l'avenue Foch à Paris (605 m²) et 29 rue du Faubourg Poissonnière à Paris (290 m²)

Par ailleurs les surfaces libérées au cours de l'année 2015 représentent 6 115 m², dont 3 073 m² sont en arbitrage. Pour ces locaux libérés durant l'année 2015 les relocations sur cette période sont égales à 1 155 m².

Le manque à gagner total des locaux vacants, hors immeuble en arbitrage, représente 469 301 € HT sur l'exercice 2015.

Relocations

La totalité des loyers générés et encaissés par votre Société en 2015 concernant les relocations s'est élevée à un montant de 138 649 € HT et a porté sur une surface globale de 1 368 m² principalement sur les immeubles suivants : Paris (601 m²), Nogent-sur-Marne (223 m²) et Le Vésinet (211 m²), Issy-les-Moulineaux (333 m²) et représentent un loyer annuel total de 338 190 € HT.

Travaux

Les principaux gros travaux de l'année 2015 ont été réalisés sur les immeubles suivants :

IMMEUBLE	NATURE DES TRAVAUX	MONTANT HT
113-121 avenue du Président Wilson - 93000 Saint-Denis	Remplacement de la chaudière de l'immeuble passage au gaz	372 K€
19 rue Richer - 75009 Paris	Remplacement des fenêtres	157 K€
12 rue Castiglione - 75001 Paris	Réfection d'un plateau de bureaux avant relocation	100 K€
29 rue du Faubourg Poissonnière 75009 Paris	Rénovation d'un plateau de bureaux avec mise en conformité de l'installation électrique	100 K€
63 rue de Rivoli - 75001 Paris	Rénovation de la cage d'escalier	89 K€
131-135 boulevard Carnot 78000 Le Vésinet	Réfection d'un plateau de bureaux avant relocation	80 K€

Plan quinquennaux

Le plan quinquennal des travaux à réaliser fait ressortir pour 2016 une réhabilitation de la totalité de l'immeuble avant la relocation au 17 square Foch à Paris 16^{ème}, une mise en conformité de l'ascenseur et la réfection d'étanchéité de la cour au 91 rue de Turenne à Paris 3^{ème}, une réfection de l'étanchéité

de la toiture au 10 rue des Alouettes à Thiais, une rénovation du local vacant au 2 boulevard de Strasbourg à Nogent-sur-Marne et une rénovation de chaufferie au 4 rue de Fontenelle à Rouen. Le montant total des travaux à réaliser s'élève à 1 030 334 € HT.

Provisions pour créances douteuses

Votre Société a doté 369 687 € en provisions pour créances douteuses.

Ces provisions concernent principalement les immeubles suivants :

- 113/121 avenue du Président Wilson
93210 La Plaine-Saint-Denis 202 813 €
- 12 rue Castiglione - 75001 Paris 47 962 €
- 131/135 boulevard Carnot
78110 Le Vésinet 32 106 €

Les procédures contentieuses en recouvrement engagées à l'encontre des locataires défaillants sont en cours. Concernant l'immeuble de la Plaine-Saint-Denis, les procédures engagées concernent quatre locataires pour lesquels deux expulsions ont été réalisées en 2015.

Au cours de l'année les reprises de provisions nettes se sont élevées à 111 174 € après déduction de 307 238 € de créances irrécouvrables passées en pertes (créances intégralement provisionnées au cours des exercices antérieurs).

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

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2015

Le résultat net de l'exercice 2015 ressort à 7 271 319 € contre 7 522 289 € en 2014, soit une baisse de 3,3%.

Les revenus locatifs affichent une très légère baisse de 0,6% et s'établissent à 10 303 337 €. Cette variation s'explique par une hausse de 409 150 € dont 300 078 € concerne l'immeuble de l'Abreuvoir à Courbevoie acquis au 4^{ème} trimestre 2014, mais également par une baisse de 469 634 € qui concerne principalement les immeubles rue Saint-Dizier à Nancy, square Foch à Paris 16^{ème} et rue du Faubourg Poissonnière à Paris 9^{ème} suite aux départs des locataires.

Les grosses réparations, dont les charges de l'exercice sont couvertes par une reprise de provisions à due concurrence, se sont élevées à 898 339 € en augmentation de 25%. Les travaux réalisés sont décrits plus haut dans le rapport.

La dotation annuelle de l'exercice destinée à couvrir les travaux futurs représente 10% des loyers annuels comme en 2014.

Les travaux d'entretien s'élèvent à 411 613 €. Ils concernent principalement les immeubles suivants :

- 2 rue du Roule à Paris 1 ^{er}	pour 104 439 €
- 63 rue de Rivoli à Paris 1 ^{er}	pour 74 673 €
- 113-121 avenue du Président Wilson à la Plaine Saint-Denis	pour 51 605 €
- 20 rue Drouot à Paris 9 ^{ème}	pour 42 454 €
- 131-135 boulevard Carnot au Vésinet	pour 37 040 €.

Les charges immobilières, autres que celles ayant leur contrepartie en produits, diminuent de 15%.

La charge relative à la dotation à la provision pour créances douteuses, pertes pour créance irrécouvrable nette de la reprise s'élève à 2,5% des loyers contre 1,8% en 2014. Cette augmentation est imputable à la provision sur le locataire de l'immeuble 113-121 avenue du Président Wilson à la Plaine Saint-Denis.

Les charges d'exploitation sont en légère augmentation et représentent 1 018 800 € contre 971 709 € en 2014.

Le résultat financier enregistré pour 50 530 € les produits financiers tirés des placements sous forme de dépôt à terme, en baisse compte tenu de l'évolution des taux d'intérêt sur l'année.

Le dividende de l'exercice, proposé au vote des associés, s'élève à 23,01 € par part comme en 2014. Le rendement 2015 s'élève à 3,76% sur la base de la valeur de réalisation contre 4,42% l'an passé. La baisse du rendement s'explique par l'augmentation significative de la valeur de réalisation (+17,7%).



12 rue de Castiglione à PARIS 1^{er}

POLITIQUE DE REMUNERATION

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

Compte tenu de l'analyse de ces fonctions, 10 collaborateurs ont été identifiés, pour l'exercice 2014-2015, comme preneurs de risque.

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

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

travers la validation d'un comité d'investissement et d'un comité d'arbitrage et non à la seule initiative d'un gérant de FIA ;

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

Le comité de rémunération, mis en place au niveau du Conseil d'Administration de FIDUCIAL Gérance, a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an et s'est tenu pour la première fois le 8 mars 2016.

Le montant total des rémunérations brutes (fixes et variables) versées par FIDUCIAL Gérance pour l'exercice 2014-2015 a représenté 2,346 millions d'euros pour un effectif moyen de 56,7 ETP au 30 septembre 2015.

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

CONFORMITE ET CONTROLE

1. Le contrôle interne

1.1. LES SOURCES REGLEMENTAIRES

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

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

LES PRINCIPES D'ORGANISATION

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

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

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

1.2. LE PILOTAGE DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

Dans le souci de se conformer à l'esprit de la Loi sur la Sécurité Financière concernant notamment les procédures d'organisation et de contrôle, votre Société de Gestion s'est dotée depuis 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 de la Firme FIDUCIAL.

1.3. LES ACTEURS DU DISPOSITIF DE CONTROLE INTERNE

1.3.1. Les acteurs du contrôle permanent

Les premiers acteurs du Contrôle Permanent sont :

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3.2. Les acteurs du contrôle périodique

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

2. Le contrôle externe

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

2.1. PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

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

2.2. PAR LES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

2.3. PAR LE DEPOSITAIRE

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

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



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

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

- Approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2015,
- Quitus à la Société de Gestion,
- Quitus au Conseil de Surveillance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des valeurs réglementaires de votre Société (comptable, réalisation et reconstitution),
- Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L214-106 du Code Monétaire et Financier et approbation desdites conventions,
- Désignation de huit (8) membres du Conseil de Surveillance.

Cette année, huit (8) mandats de membres du Conseil de Surveillance viennent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale. Ceux de :

- Monsieur Daniel FRANÇOIS,
- Monsieur Dominique GUILLET,
- Monsieur Antoine du TREMOLET de LACHEISSERIE,
- Monsieur Jean-Marie PICHARD,
- Monsieur Alby SCHMITT,
- AVENIR IMMOBILIER, représentée par Madame Jacqueline LEBRUN,
- SCI LE CRISTAL 13, représentée par Madame Sylvie REGNIER,
- VALORIM PARTICIPATIONS, représentée par Madame Edith BOISSERON.

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

- Monsieur Antoine du TREMOLET de LACHEISSERIE, décédé le 20 septembre dernier, à qui nous rendons hommage dans le cadre de l'exécution de son mandat de membre du Conseil de Surveillance,
- Monsieur Jean-Marie PICHARD qui a dépassé l'âge statutaire,
- La SCI LE CRISTAL 13 n'ayant pas fait acte de candidature.

Nous avons également reçu onze (11) candidatures recevables qui font l'objet d'une présentation dans le texte des résolutions ci-après.

Nous attirons votre attention sur le fait que cette résolution portant sur la désignation de huit (8) membres au Conseil de Surveillance ne trouvera application que dans le cas où les résolutions portant sur le projet de fusion-absorption ne sont pas adoptées.

En effet, en vue de la réalisation de l'opération de fusion-absorption, une résolution portant sur la prorogation d'une (1) année de la durée des mandats pourvus au sein de la SCPI est soumise à votre vote de manière que tous les mandats arrivent à échéance à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur l'approbation des comptes clos au 31 décembre 2016.

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

- au montant des emprunts qu'elle pourra contracter pour le compte de la SCPI. Nous vous indiquons qu'aucun emprunt n'a été souscrit en 2015 pour le compte de la SCPI et vous proposons, comme chaque année, de fixer la limite des emprunts à 25% de la capitalisation de la Société,
- à l'attribution de jetons de présence et au remboursement de frais aux membres du Conseil de Surveillance étant précisé que les jetons de présence au titre de l'exercice 2016 seront également perçus par les membres des Conseils de Surveillance des trois (3) SCPI absorbées dans le cas où l'opération de fusion-absorption par la SCPI SELECTIPIERRE 2 se réalise. C'est la raison pour laquelle le montant a été fixé par membre et non globalement.

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.

Vous trouverez le texte de ces projets de résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire dans les dernières pages du présent rapport annuel.

Les résolutions portant sur le projet de fusion-absorption des SCPI CROISSANCE IMMO, PIERRE EXPANSION et SELECTIPIERRE 1 par votre SCPI, de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire, se trouvent à la fin de la reliure « *Projet de fusion-absorption* » jointe au rapport annuel.

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

La Société de Gestion
FIDUCIAL Gérance



11 rue de l'Abreuvoir à COURBEVOIE (92400)

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, Chers associés,

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

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

- Les produits locatifs de l'exercice 2015 ont atteint 10 303 337 € contre 10 363 822 € en 2014.
- Le bénéfice de l'exercice 2015 est de 7 271 319 € contre 7 522 289 € en 2014.
- Le taux d'occupation financier est passé de 95,94% au 1er trimestre à 91,21% au dernier trimestre.
- Marché secondaire : 2 866 parts ont été échangées au prix d'exécution.
- Transactions hors marché : 6 752 parts ont été échangées, sans l'intervention de la Société de Gestion.
- Le dividende de l'année 2015 a été de 23,01 € par part, identique à celui versé en 2014.

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

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

En application de l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, les membres du Conseil de Surveillance approuvent la commission de gestion de 8 % hors taxes des recettes et des produits financiers encaissés hors taxes versée par votre Société à FIDUCIAL Gérance. Au titre de l'exercice 2015, cette commission s'élève à 814 355,84 € hors taxes.

En outre, votre Société de Gestion a perçu sur l'exercice 2015, conformément à l'article 17 des statuts et suite à la validation du conseil de surveillance en date du 26 mars 2015 :

- des honoraires sur acquisitions d'actifs d'un montant de 98 790 € hors taxes dans le cadre de l'acquisition de l'actif de COURBEVOIE (92) – 11 rue de l'Abreuvoir;
- des honoraires sur cessions d'actifs d'un montant de 3 400 € hors taxes dans le cadre de la cession de l'actif de SAINT-PIERRE-DES-CORPS - 8/10 rue de la Rabaterie.

Nous vous proposons d'approuver les comptes et les conventions repris dans les rapports du Commissaire aux Comptes qui ont été présentés au Conseil de Surveillance et acceptés par lui, ainsi que les résolutions qui vous sont proposées par la Société de Gestion.

Nous attirons votre attention sur le fait qu'à l'occasion de l'opération de fusion-absorption, la **dixième résolution** prévoit la prorogation d'une (1) année de la durée des mandats pourvus au sein de la SCPI de manière que tous les mandats arrivent à échéance à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur l'approbation des comptes clos au 31 décembre 2016.

Nous demandons à tous les associés qui ne pourront pas assister à l'Assemblée Générale, de bien vouloir voter par correspondance ou de donner procuration à l'associé de leur choix. Il est rappelé que pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance, seuls les votes des associés présents et/ou les votes exprimés par correspondance sont pris en compte.

Le Président
AVIVA-VIE
Monsieur Benoît POZZO di BORGIO

TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Locaux d'habitation	Résidences Hôtelières	Divers
PARIS	55,35%	14,34%	0,00%	7,15%	1,65%	0,02%
REGION PARISIENNE	11,71%	2,26%	1,32%	0,00%	0,00%	0,00%
PROVINCE	1,25%	4,95%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAUX	68,31%	21,55%	1,32%	7,15%	1,65%	0,02%

TABLEAU II - EVOLUTION DU CAPITAL

Date de création : 26 avril 1978

Nominal de la part : 200 €

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la S.C.P.I. par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T. de la Société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 décembre (1)
2011	62 289 600 €	Néant	311 448	5 944	Néant	396,35 €
2012	62 289 600 €	Néant	311 448	5 892	Néant	360,00 €
2013	62 289 600 €	Néant	311 448	5 794	Néant	396,35 €
2014	62 289 600 €	Néant	311 448	5 738	Néant	406,00 €
2015	62 289 600 €	Néant	311 448	5 686	Néant	472,41 €

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

TABLEAU III - EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens (en nombre de parts)	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération HT de la gérance sur les cessions ou les retraits
2011	8 409	2,70%	1 332	N. S.	63 591,94 €
2012	5 557	1,78%	2 322	N. S.	45 370,16 €
2013	7 260	2,33%	937	N. S.	71 133,90 €
2014	4 010	1,29%	252	N. S.	40 863,49 €
2015	9 618	3,09%	237	N. S.	35 717,31 €

TABLEAU IV - EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2011	2012	2013	2014	2015
Dividende versé au titre de l'année (1)	22,62 €	22,62 €	22,62 €	23,01 €	23,01 €
dont % des revenus non récurrents	0%	0%	0%	0%	0%
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	369,00 €	365,00 €	360,00 €	365,00 €	373,85 €
Rentabilité de la part sur prix d'exécution au 1 ^{er} janvier	6,13%	6,20%	6,28%	6,30%	6,15%
Prix de part acquéreur moyen de l'année	397,85 €	393,05 €	380,45 €	396,42 €	451,45 €
Taux de distribution sur valeur de marché - DVM (2)	5,69%	5,75%	5,95%	5,80%	5,10%
Report à nouveau cumulé par part (3)	12,87 €	11,53 €	12,09 €	11,99 €	13,13 €

(1) Avant prélèvement

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

- le dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values)

- et le prix de part acquéreur (frais et droits inclus) moyen de l'année n, pondéré par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

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

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

	2011	% du Total des Revenus	2012	% du Total des Revenus	2013	% du Total des Revenus	2014	% du Total des Revenus	2015	% du Total des Revenus
REVENUS										
. Recettes locatives brutes	30,96	97,67%	31,76	97,88%	31,75	96,49%	33,28	98,85%	33,08	97,62%
. Produits financiers (1)	0,68	2,13%	0,65	2,02%	0,31	0,95%	0,36	1,08%	0,16	0,48%
. Produits divers	0,06	0,20%	0,03	0,10%	0,84	2,56%	0,02	0,07%	0,64	1,90%
* TOTAL	31,70	100,00%	32,45	100,00%	32,91	100,00%	33,66	100,00%	33,89	100,00%
CHARGES (2)										
. Commission de gestion	2,42	7,64%	2,56	7,88%	2,64	8,03%	2,76	8,21%	2,97	8,75%
. Autres frais de gestion	0,23	0,74%	0,43	1,31%	0,42	1,27%	0,36	1,06%	0,63	1,87%
. Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	2,49	7,87%	2,95	9,08%	4,03	12,24%	2,96	8,79%	4,21	12,41%
. Charges locatives non récupérables	4,25	13,39%	2,17	6,70%	3,08	9,36%	2,12	6,31%	2,63	7,76%
Sous-total charges externes	9,40	29,64%	8,10	24,96%	10,17	30,91%	8,20	24,37%	10,44	30,79%
Amortissement net (3)										
. Patrimoine	0,00	-0,01%	0,00	0,01%	0,00	0,00%	0,00	0,01%	0,00	0,01%
. Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,01%	0,00	0,01%
Provisions nettes (3)										
. Pour travaux	0,32	1,01%	-0,53	-1,67%	0,11	0,33%	1,02	3,23%	0,42	1,25%
. Autres	0,38	1,20%	1,70	5,35%	0,09	0,28%	0,43	1,34%	-0,16	-0,46%
Sous-total charges internes	0,70	2,19%	1,17	3,69%	0,20	0,61%	1,46	4,59%	0,27	0,81%
* TOTAL	10,10	31,83%	9,27	28,66%	10,37	31,51%	9,66	28,96%	10,71	31,60%
* RESULTAT COURANT	21,61	68,17%	23,18	71,34%	22,54	68,49%	24,00	71,04%	23,18	68,40%
* RESULTAT EXCEPTIONNEL	-0,32	-1,01%	0,00	0,00%	-0,03	-0,08%	0,15	0,46%	0,16	0,48%
Variation report à nouveau et réserves	-1,34	-4,23%	0,56	1,73%	0,08	0,24%	1,14	3,52%	0,34	0,99%
Revenus distribués (1)	22,94	72,39%	22,62	69,62%	22,62	68,75%	23,01	67,52%	23,01	67,41%

(1) avant prélèvement

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

(3) dotation de l'exercice diminuée des reprises

TABLEAU VI - EMPLOI DES FONDS

	TOTAL AU 31/12/2014 (*)	DURANT L'ANNEE 2015	TOTAL AU 31/12/2015
Fonds collectés	99 469 464 €		99 469 464 €
+ Réserves sur produits de cession d'immeubles réinvesties	5 235 428 €		5 235 428 €
- Amortissements des frais d'acquisition, de la TVA non récupérable et des immobilisations locatives non prélevées sur la prime d'émission	1 441 372 €	979 €	1 442 351 €
- Achats / cessions d'immeubles et travaux immobilisés	99 452 478 €	14 912 €	99 467 390 €
- Moins values réalisées sur cessions d'actif	641 416 €	3 400 €	644 816 €
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime d'émission	2 562 278 €	98 790 €	2 661 068 €
- Frais et droits d'enregistrement prélevés sur la prime de fusion	284 185 €		284 185 €
Sommes restant à investir	3 205 907 €	-116 123 €	3 089 784 €

(*) Depuis l'origine de la société.

COMPOSITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES	DATES D'ACQUISITION OU D'APPORT	SURFACES TOTALES (en M²)	TYPE	PRIX HORS TAXES FRAIS ET DROIT (en €)	FRAIS D'ACQUISITION (en €)	T.V.A. NON RÉCUPÉRABLE (en €)	TOTAL (en €)
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	3 532 594	293 973	15 712	3 842 279
25 rue Chateaubriand - 75008 PARIS	15/02/1979	880	Bureau	6 709 493	222 019	0	6 931 512
19 rue Richer - 75009 PARIS	05/04/1979	3 613	Bureau / Commerce / Habitation	3 863 195	380 446	19 900	4 263 541
2 Boulevard de Strasbourg - 94130 NOGENT-SUR-MARNE	08/06/1979	1 078	Bureau / Commerce	1 154 994	93 989	0	1 248 983
131/135 Boulevard Carnot - 78110 LE VESINET	28/09/1979	2 805	Bureau	2 848 628	37 981	0	2 886 609
2 Rue du Roule - 75001 PARIS	01/01/1997	1 432	Bureau / Commerce	4 318 278	0	0	4 318 278
63 Rue de Rivoli - 75001 PARIS	01/01/1997	914	Bureau / Commerce / Habitation	2 286 735	0	-47	2 286 688
68 Rue de Rivoli - 75004 PARIS	01/01/1997	350	Bureau / Commerce	1 143 368	0	0	1 143 368
91 Rue de Turenne - 75003 PARIS	01/01/1997	739	Bureau / Commerce / Habitation	1 981 837	0	0	1 981 837
113/121 Avenue du Président Wilson - 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	01/01/1997	7 762	Bureau / Local d'activité	4 592 408	0	0	4 592 408
29 Rue du Faubourg Poissonnière - 75009 PARIS	01/01/1997	2 728	Bureau	3 048 980	0	0	3 048 980
35 Avenue Philippe Auguste - 75011 PARIS	01/01/1997	4 280	Bureau	6 097 961	0	0	6 097 961
67 Avenue de la Résistance - 93340 LE RAINCY	01/01/1997	518	Commerce	564 061	0	0	564 061
96 rue de la Victoire - 75009 PARIS	01/01/1997	239	Bureau	609 796	0	0	609 796
Place Vendôme - 75001 PARIS	01/01/1997	PKG	Parking	16 471	0	0	16 471
10 Rue des Alouettes - 94320 THIAIS	01/01/1997	1 531	Commerce	1 219 592	0	0	1 219 592
4 Rue de Fontenelle - 76000 ROUEN	01/01/1997	2 231	Bureau	1 858 259	0	0	1 858 259
20 Rue Drouot - 75009 PARIS	01/01/1997	1 321	Bureau / Commerce / Habitation	6 738 247	0	-40 818	6 697 429
16 Rue Drouot (Parking) - 75009 PARIS			Parking				
11 Place Saint Augustin - 75008 PARIS (Résidence Hôtelière)	01/01/1997	552	Résidence hôtelière	2 652 613	0	0	2 652 613
17 Square Foch - 75116 PARIS	01/01/1997	605	Bureau	3 811 225	0	0	3 811 225
47 Rue Saint Dizier - 54000 NANCY	01/01/1997	2 439	Commerce	2 286 735	0	0	2 286 735
16 Rue Jean-Jacques Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	13/10/2005	1 484	Bureau	4 872 290	312 119	0	5 184 409
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	1 056	Bureau	10 897 180	672 553	0	11 569 733
11 Rue de l'Abreuvoir - 92400 COURBEVOIE	16/09/2014	1 613	Bureau	6 586 000	0	0	6 586 000
TOTAUX		45 772		97 736 872	2 808 153	4 104	100 549 128

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2015

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

Etat du Patrimoine au 31/12/2015

	31/12/2015		31/12/2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
<u>Immobilisations locatives</u>				
Terrains et constructions locatives	+ 97 736 871,75 €	+ 182 135 680,00 €	+ 97 688 144,70 €	+ 153 538 000,00 €
Immobilisations en cours	+	+	34 794,20 €	+
<u>Charges à répartir sur plusieurs exercices</u>				
Commissions de souscription	+	+	+	+
Frais de recherche des immeubles	+	+	+	+
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+	+	+	+
Autres frais d'acquisition des immeubles	+	+	+	+
<u>Provisions liées aux placements immobiliers</u>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 1 261 439,47 €	-	- 1 129 444,80 €	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL I	96 475 432,28 €	182 135 680,00 €	96 593 494,10 €	153 538 000,00 €
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
<u>Actifs immobilisés</u>				
Associés capital souscrit non appelé	+	+	+	+
Immobilisations incorporelles	+	+	+	+
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	+	+	+
Immobilisations financières	+	+	+	+
<u>Créances</u>				
Locataires et comptes rattachés	+ 3 295 984,54 €	+ 3 295 984,54 €	+ 3 070 384,42 €	+ 3 070 384,42 €
Autres créances	+ 1 013 822,07 €	+ 1 013 822,07 €	+ 1 171 743,22 €	+ 1 171 743,22 €
Provisions pour dépréciation des créances	- 2 527 292,33 €	- 2 527 292,33 €	- 2 576 018,38 €	- 2 576 018,38 €
<u>Valeurs de placement et disponibilités</u>				
Valeurs mobilières de placement	+ 13 118 552,95 €	+ 13 118 552,95 €	+ 12 826 676,68 €	+ 12 826 676,68 €
Fonds de remboursement	+	+	+	+
Autres disponibilités	+ 907 957,65 €	+ 907 957,65 €	+ 1 883 878,57 €	+ 1 883 878,57 €
<u>Provisions générales pour risques et charges</u>				
Provisions pour Litiges et risques	-	-	-	-
<u>Dettes</u>				
Dettes financières	- 2 603 224,97 €	- 2 603 224,97 €	- 2 820 772,94 €	- 2 820 772,94 €
Dettes d'exploitation	- 489 104,38 €	- 489 104,38 €	- 468 516,94 €	- 468 516,94 €
Dettes diverses	- 2 065 186,01 €	- 2 065 186,01 €	- 2 529 955,78 €	- 2 529 955,78 €
Dettes diverses/Distribution	- 2 094 740,58 €	- 2 094 740,58 €	- 2 121 422,16 €	- 2 121 422,16 €
TOTAL II	8 556 768,94 €	8 556 768,94 €	8 435 996,69 €	8 435 996,69 €
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance	+	+	+	+
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+	+	+
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL III				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	105 032 201,22 €		105 029 490,79 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)		190 692 448,94 €		161 973 996,69 €

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

Tableau d'Analyse de la Variation des Capitaux Propres au 31/12/2015

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2015	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
Capital				
Capital souscrit	62 289 600,00 €			62 289 600,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	7 762 017,94 €			7 762 017,94 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-2 839 186,35 €		-98 790,00 €	-2 937 976,35 €
Primes de Fusion				
Primes de Fusion	31 869 088,20 €			31 869 088,20 €
Prélèvement sur prime de Fusion				
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Ecart sur remboursement de parts				
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-641 416,82 €		-3 400,00 €	-644 816,82 €
Réserves	2 500 000,00 €			2 500 000,00 €
Report à nouveau	3 733 517,07 €	355 870,75 €		4 089 387,82 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice N-1	7 522 289,23 €	-7 522 289,23 €		
Résultat de l'exercice N			7 271 318,91 €	7 271 318,91 €
Acomptes sur distribution N-1	-7 166 418,48 €	7 166 418,48 €		
Acomptes sur distribution N			-7 166 418,48 €	-7 166 418,48 €
Acomptes sur liquidation				
TOTAL GENERAL	105 029 490,79 €		2 710,43 €	105 032 201,22 €

Compte de Résultat au 31/12/2015

CHARGES (Hors Taxes)	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014	PRODUITS (Hors Taxes)	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014
Charges ayant leur contrepartie en produits	2 243 634,00 €	2 486 284,52 €	Produits de l'activité immobilière		
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Loyers	10 303 337,45 €	10 363 822,13 €
Grosses réparations couvertes par provisions	898 339,08 €	719 440,96 €	Charges facturées	2 243 634,00 €	2 486 284,52 €
Travaux d'entretien	411 612,81 €	201 803,00 €	Produits annexes		
Autres charges Immobilières	511 797,96 €	602 582,10 €	Autres produits divers	98 657,57 €	7 350,08 €
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	4 065 383,85 €	4 010 110,58 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERES	12 645 629,02 €	12 857 456,73 €
Rémunération de la société de gestion	916 545,84 €	855 021,98 €	Transferts de charges d'exploitation	102 190,00	455 766,00 €
TVA NR Rémunération de la société de gestion	7 332,37 €	6 021,36 €			
Honoraires de souscription					
Frais d'acquisitions	280,48 €	455 766,00 €			
Frais sur ventes					
Frais de fusion					
Diverses charges d'exploitation	196 831,16 €	110 666,12 €			
Pertes sur créances irrécouvrables	307 238,91 €	59 209,79 €			
Dotation aux amortissements et provisions			Reprises d'amortissements et provisions		
Amortissements d'exploitation	978,95 €	978,92 €	Amortissements d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses	369 686,73 €	263 051,42 €	Provisions créances douteuses	418 412,78 €	130 538,63 €
Provisions pour grosses réparations	1 030 333,75 €	1 038 413,67 €	Provisions grosses réparations	898 339,08 €	719 440,96 €
Autres provisions d'exploitation			Autres provisions d'exploitation		
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	2 829 228,19 €	2 789 129,26 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	1 418 941,86 €	1 305 745,59 €
Charges financières		143,24 €	Produits financiers	50 530,78 €	113 064,14 €
TOTAL CHARGES FINANCIERES		143,24 €	TOTAL PRODUITS FINANCIERS	50 530,78 €	113 064,14 €
Charges exceptionnelles	19 783,63 €	3 000,00 €	Produits exceptionnels	70 612,92 €	48 405,85 €
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	19 783,63 €	3 000,00 €	TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	70 612,92 €	48 405,85 €
RESULTAT DE L'EXERCICE	7 271 318,91 €	7 522 289,23 €			
TOTAL GENERAL	14 185 714,58 €	14 324 672,31 €	TOTAL GENERAL	14 185 714,58 €	14 324 672,31 €

TABLEAU RECAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2015

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	70 771 937	124 427 292	70 763 331	106 158 630
Locaux commerciaux	17 397 048	39 247 163	17 390 743	30 983 160
Locaux d'activité	1 900 585	2 400 352	1 900 585	2 193 425
Locaux d'habitation	4 998 218	13 028 873	4 998 218	11 360 785
Résidences Hôtelières	2 652 613	3 000 000	2 652 613	2 810 000
Parkings	16 471	32 000	17 450	32 000
Total	97 736 872	182 135 680	97 722 939	153 538 000
Immobilisations en cours				
Bureaux				
Locaux commerciaux				
Locaux d'activité				
Locaux d'habitation				
Résidences Hôtelières				
Parking				
Total				
TOTAL GENERAL	97 736 872	182 135 680	97 722 939	153 538 000

+18,63% à patrimoine constant

INVENTAIRE DETAILLE DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31 DECEMBRE 2015

Désignation des immeubles	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)	Valeurs comptables (€)	Valeurs estimées (€)
18/24 Rue Lecourbe - 75015 PARIS	1 619 395		1 619 395	
12 Rue de Castiglione - 75001 PARIS	3 532 594		3 532 594	
25 rue Chateaubriand - 75008 PARIS	6 709 493		6 709 493	
19 rue Richer - 75009 PARIS	3 863 195		3 863 195	
2 Rue du Roule - 75001 PARIS	4 318 278		4 303 367	
63 Rue de Rivoli - 75001 PARIS	2 286 735		2 286 735	
68 Rue de Rivoli - 75004 PARIS	1 143 368		1 143 368	
91 Rue de Turenne - 75003 PARIS	1 981 837		1 981 837	
29 Rue du Faubourg Poissonnière - 75009 PARIS	3 048 980		3 048 980	
35 Avenue Philippe Auguste - 75011 PARIS	6 097 961		6 097 961	
96 rue de la Victoire - 75009 PARIS	609 796		609 796	
Place Vendôme - 75001 PARIS	16 471		17 450	
20 Rue Drouot - 75009 PARIS	6 738 247		6 738 247	
16 Rue Drouot (Parking) - 75009 PARIS				
11 Place Saint Augustin - 75008 PARIS	2 652 613		2 652 613	
17 Square Foch - 75116 PARIS	3 811 225		3 811 225	
59-65 Rue de Courcelles - 75008 PARIS	6 565 000		6 565 000	
45/47/49 rue de Monceau - 75008 PARIS	10 897 180		10 897 180	
Total Paris	65 892 369	142 994 180	65 878 436	116 533 000
2 Boulevard de Strasbourg - 94130 NOGENT-SUR -MARNE	1 154 994		1 154 994	
131/135 Boulevard Carnot - 78110 LE VESINET	2 848 628		2 848 628	
113/121 Avenue du Président Wilson - 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS	4 592 408		4 592 408	
67 Avenue de la Résistance - 93340 LE RAINCY	564 061		564 061	
10 Rue des Alouettes - 94320 THIAIS	1 219 592		1 219 592	
16 Rue Jean-Jacques Rousseau - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	4 872 290		4 872 290	
11 Rue de l'Abreuvoir - 92400 COURBEVOIE	6 586 000		6 586 000	
Total Région Parisienne	21 837 974	27 851 500	21 837 974	25 520 000
4 Rue de Fontenelle - 76000 ROUEN	1 858 259		1 858 259	
47 Rue Saint Dizier - 54000 NANCY	2 286 735		2 286 735	
25 rue de la République - 84000 AVIGNON	5 861 535		5 861 535	
Total Province	10 006 529	11 290 000	10 006 529	11 485 000
TOTAL GENERAL	97 736 872	182 135 680	97 722 939	153 538 000

INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Les comptes annuels 2015, soumis à votre approbation, ont été établis dans le respect des dispositions figurant dans le Code Monétaire et Financier. Les règles comptables particulières applicables aux Sociétés civiles de placement immobilier, sont définies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 portant homologation du règlement n° 99-06 du Comité de la réglementation comptable du 23 juin 1999.

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

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

Vous trouverez dans le "Tableau récapitulatif des placements immobiliers au 31 décembre 2015", la valeur vénale des immeubles, par nature, établie par la Société BNP PARIBAS REAL ESTATE.

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

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

Le patrimoine de votre SCPI étant majoritairement composé d'actifs de bureaux, une dotation correspondant à 10% des loyers quittancés a été provisionnée en 2015.

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

	Valeurs brutes au 01/01/2015	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2015
. Terrains et constructions locatives	97 670 695,01			97 670 695,01 €
. Amodiations	17 449,69		978,95 €	16 470,74 €
. Agencements, aménagements sur construction		49 706,00 €		49 706,00 €
. Immobilisations en cours	34 794,20		34 794,20 €	
	97 722 938,90	49 706,00 €	35 773,15 €	97 736 871,75 €

> Les amodiations concernant les parkings Vendôme à Paris, sont entendues après déduction des amortissements. Les diminutions représentent la dotation aux amortissements de 2015. Ces immobilisations mises en concession sont amorties sur une durée de 40 ans depuis 1992.

ETAT DES PROVISIONS

	Cumulées au 01/01/2015	Dotations	Reprises	Cumulées au 31/12/2015
. Provisions pour grosses réparations	1 129 444,80	1 030 333,75 €	-898 339,08 €	1 261 439,47 €
. Provisions pour créances douteuses	1 705 566,49	369 686,73 €	-418 412,78 €	1 656 840,44 €
. Provisions pour litige et risque	870 451,89			870 451,89 €
	3 705 463,18	1 400 020,48 €	-1 316 751,86 €	3 788 731,80 €

> Le plan de travaux sur cinq ans fait ressortir que les provisions pour grosses réparations au taux de 10% sont suffisantes pour couvrir les dépenses de 2016.

> Les reprises de provisions pour grosses réparations correspondent principalement à des travaux réalisés dans les immeubles La Plaine St Denis - Av. Pdt Wilson pour 355 K€, Paris - Richer pour 157 K€, Paris - Poissonnière pour 117 K€ et Paris - Castiglione pour 100 K€.

> Les reprises correspondent aux provisions relatives aux créances douteuses devenues sans objet au cours de l'exercice.

> La provision pour litige concernant l'affaire de l'immeuble de Montrouge a été maintenue sur l'exercice 2015. Cette provision correspond au coût du désamiantage de l'immeuble et des pertes d'exploitation non compris dans le jugement de la Cour d'appel de renvoi.

AFFECTATION DU RESULTAT 2014

. Report à nouveau antérieur		3 733 517,07 €
. Résultat de l'exercice 2014		7 522 289,23 €
. Dividendes versés aux associés	7 166 418,48 €	
. Report à nouveau	4 089 387,82 €	
	11 255 806,30 €	11 255 806,30 €

> Cette affectation a été effectuée en conformité avec la 4ème résolution de l'Assemblée Générale du 17 juin 2015.

ETAT DES CREANCES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Créances locatives	3 295 984,54 €	3 295 984,54 €	
. Créances fiscales	50 671,62 €	50 671,62 €	
. Débiteurs divers	963 150,45 €	82 636,92 €	880 513,53 €
	4 309 806,61 €	3 429 293,08 €	880 513,53 €

> Les créances locatives représentent les loyers et charges appelés et non encore perçus pour 2 811 166,99 €, ainsi que les créances pour charges locatives à recevoir à hauteur de 484 817,55 €.

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

> Les débiteurs divers à moins d'un an représentent principalement le solde du gérant de l'immeuble "Le Wilson" à Strasbourg pour 60 530,26 €. Les débiteurs à plus d'un an représentent des fonds de roulement des gérants pour 10 061,64 € et la provision pour litige et risque de l'immeuble de Montrouge pour 870 451,89 €.

ETAT DES DETTES

	Montants bruts	Montants bruts à moins d'un an	Montants bruts à plus d'un an
. Dépôts de garantie des locataires	2 603 224,97 €		2 603 224,97 €
. Locataires, avance sur charges	536 982,61 €	536 982,61 €	
. Dettes fiscales	448 052,80 €	448 052,80 €	
. Associés solde sur distribution	2 094 740,58 €	2 094 740,58 €	
. Crédoiteurs divers	1 569 254,98 €	1 569 254,98 €	
	7 252 255,94 €	4 649 030,97 €	2 603 224,97 €

> Les locataires crédoiteurs représentent des charges à reverser après leur reddition ainsi que des avances concernant des loyers du 1er trimestre 2016.

> Les dettes fiscales concernent principalement de la TVA dont 64 833 € au titre de la TVA à payer du mois e décembre 2015 et la TVA à encaisser sur les loyers impayés pour 369 948,46 €.

> Les crédoiteurs divers concernent principalement à:

- des dividendes bloqués pour 550 116,68 €
- des dividendes rejetés lors des distributions des acomptes pour 296 133,43 €
- des provisions pour charges à payer pour 91 333,48 €
- au prix de cession des parts du marché secondaire à reverser aux associés pour 182 281,38 €
- un fond de roulement syndic pour 14 615,19 €
- un solde d'indivision de 389 862,80 €

CAPITAL

	Valeurs brutes au 01/01/2015	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2015
Capital souscrit	62 289 600,00			62 289 600,00 €

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

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

	Valeurs brutes au 01/01/2015	Augmentations	Diminutions	Valeurs brutes au 31/12/2015
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	-641 416,82 €		-3 400,00 €	-644 816,82 €

> Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI, les plus-values ou moins-values réalisées à l'occasion des cessions d'immeubles ont la nature de gains ou de pertes en capital.

> Les commissions sur arbitrages d'actifs, dont celles revenant à la société de gestion, sont comptabilisées au compte de résultat puis neutralisés par un compte de transfert de charges pour être imputés dans les capitaux propres de la SCPI, par prélèvement sur le compte de plus ou moins-value réalisées sur cessions d'actifs. De ce fait, les 3 400 € correspondent aux commissions sur abirage facturées par Fiducial Gérance sur l'exercice 2015 suite à la cession de l'immeuble St Pierre des Corps en 2014 conformément à l'approbation du Conseil de Surveillance du 26 mars 2015.

ETAT DES ENGAGEMENTS

. Engagements reçus : **188 074,67 €**

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

. Engagements donnés : **Néant**

INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

PRODUITS DE L'EXERCICE

. Loyers	10 303 337,45 €	
. Charges facturées	2 243 634,00 €	
. Autres produits divers	98 657,57 €	
PRODUCTION DE L'EXERCICE (ou production brute de l'activité immobilière)		12 645 629,02 €

CHARGES IMMOBILIERES

. Charges ayant leur contrepartie en produits	-2 243 634,00 €	
. Charges d'entretien du patrimoine locatif	-411 612,81 €	
. Grosses réparations	-898 339,08 €	
. Autres charges immobilières	-511 797,96 €	

PRODUCTION NETTE (ou production nette de l'activité immobilière) **8 580 245,17 €**

CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE -1 120 989,85 €

EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION **7 459 255,32 €**

PERTES SUR CREANCES IRRECOUVRABLES		-307 238,91 €
HONORAIRES D'ARBITRAGE		102 190,00 €
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS D'EXPLOITATION		-978,95 €
DOTATIONS AUX PROVISIONS D'EXPLOITATION (nettes des reprises)		-83 268,62 €

RESULTAT D'EXPLOITATION **7 169 958,84 €**

Produits financiers	50 530,78 €	
Charges financières		
RESULTAT NET DES OPERATIONS FINANCIERES		50 530,78 €

RESULTAT COURANT **7 220 489,62 €**

Produits exceptionnels	70 612,92 €	
Charges exceptionnelles	-19 783,63 €	
RESULTAT NET DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		50 829,29 €

RESULTAT NET COMPTABLE **7 271 318,91 €**

TABLEAU DE FINANCEMENT

	2014	2015
VALEURS DISPONIBLES AU DEBUT DE L'EXERCICE	18 825 300,23 €	14 710 555,25 €
Ressources de l'exercice		
Bénéfice de l'exercice	7 522 289,23	7 271 318,91
Cessions d'actifs (*)	340 000,00	-3 400,00
Augmentation de capital (prime d'émission nette)		
Régularisation des immobilisations incorporelles		
Variation des dettes hors solde sur dividendes	1 260 744,97	-661 730,30
Dotations aux provisions	1 302 444,01	1 400 999,43
Total des ressources	10 425 478,21	8 007 188,04
Emplois de l'exercice		
Investissements de l'exercice :		
.Corporels		
Variation des valeurs réalisables	-407 660,52	67 678,97
<i>Distribution de l'exercice :</i>		
. Solde du dividende de l'exercice précédent	1 976 347,60	2 121 422,16
. Acomptes sur dividendes de l'exercice	5 044 996,32	5 071 677,90
Acquisition d'Actifs (**)	7 076 560,20	113 701,80
Reprise d'amortissements et de provisions	849 979,59	1 316 751,86
Total des emplois	14 540 223,19	8 691 232,69
VALEURS DISPONIBLES EN FIN D'EXERCICE	14 710 555,25	14 026 510,60

(*) commission sur cession d'Actif cédé en 2014. (St Pierre des Corps)

(**) dont 98 k€ correspondant à la commission sur l'acquisition de l'immeuble Abreuvoir en 2014.

DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

CHARGES

LES CHARGES IMMOBILIERES

4 065 383,85 €

comprennent :

- les charges récupérables auprès des locataires	2 243 634,00 €
- les grosses réparations couvertes par des provisions	898 339,08 €
- les travaux d'entretien et de réparation	411 612,81 €
- les charges non récupérables	222 216,19 €
- les impôts et taxes	168 074,84 €
- les honoraires liés aux contentieux locatifs	56 494,47 €
- les honoraires de relocation	36 503,80 €
- des honoraires divers	28 508,66 €

LES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIETE

2 829 228,19 €

comprennent :

LA REMUNERATION DE GERANCE comprend	923 878,21 €
- 8 % des recettes locatives et financières encaissées et se situe donc dans la limite prévue par les statuts.	916 545,84 €
- la TVA non récupérable	7 332,37 €

LES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION comprennent

196 831,16 €

- les honoraires des commissaires aux comptes	35 780,36 €
- les honoraires d'expertise de votre patrimoine immobilier	9 266,00 €
- les honoraires du dépositaire	19 003,50 €
- la redevance AMF	1 500,00 €
- la rémunération et les frais du conseil de surveillance	15 076,75 €
- des honoraires divers	794,28 €
- La CVAE - CFE	95 564,00 €
- diverses charges de gestion courante	19 846,27 €

FRAIS D'ACQUISITIONS

280,48 €

PERTES SUR CREANCES IRRECOURVABLES

307 238,91 €

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

1 400 999,43 €

LES CHARGES FINANCIERES pour

LES CHARGES EXCEPTIONNELLES pour

19 783,63 €

PRODUITS

LES PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE enregistrent

12 645 629,02 €

- les loyers de vos immeubles	10 303 337,45 €
- les charges refacturées	2 243 634,00 €
- d'autres produits	98 657,57 €

LES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION enregistrent

1 418 941,86 €

- les reprises de provisions pour créances douteuses	418 412,78 €
- les reprises de provisions pour grosses réparations	898 339,08 €
- les transferts de charge	102 190,00 €

LES PRODUITS FINANCIERS enregistrent

50 530,78 €

LES PRODUITS EXCEPTIONNELS correspondent

70 612,92 €

> Produits exceptionnels	70 612,92 €
> Indemnités sur résiliation de Bail	

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

14 185 714,58 €

6 914 395,67 €

LE SOLDE, soit

7 271 318,91 €

correspond au bénéfice de l'exercice.

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

	Montant Total (en euros)	Montant par part (en euros)
Nombre de parts au 31/12/2015 :	311 448	
Placements immobiliers	96 475 432,28 €	
Autres actifs nets (1)	8 556 768,94 €	
Valeur comptable	<u>105 032 201,22 €</u>	337,24 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	182 135 680,00 €	
Autres actifs nets (1)	8 556 768,94 €	
Valeur de réalisation	<u>190 692 448,94 €</u>	612,28 €
Commissions de souscription au moment de la reconstitution 3,6% TTC du prix de souscription	<u>6 864 928,16 €</u>	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice Frais de notaire et droit d'enregistrement 6,35% Frais de commercialisation 1,8%	<u>11 565 615,68 €</u> <u>3 278 442,24 €</u> <u>14 844 057,92 €</u>	
Valeur de Reconstitution	212 401 435,02 €	681,98 €

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

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels (Exercice clos le 31 décembre 2015)

Aux Associés

SELECTIPIERRE 2

Société civile de placement immobilier

C/O Fiducial Gérance

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

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la Société de Gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société BNP PARIBAS REAL ESTATE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale du 17 juin 2015. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels.

Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par la société de gestion ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

II - Justification de nos appréciations

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

Règles et principes comptables :

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

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

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

III - Vérifications et informations spécifiques

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2016

Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

RAPPORT SPECIAL

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015)

Aux Associés

SELECTIPIERRE 2

Société Civile de Placement Immobilier

C/O FIDUCIAL GERANCE

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

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine

professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE

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

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE

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

Avec la société de gestion FIDUCIAL GERANCE :

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

- Une commission sur cessions d'actifs immobiliers de 1% hors taxes du prix net vendeur des actifs cédés, payable après signature des actes de vente. Au cours de l'exercice 2015, la rémunération de la société de gestion s'élève à 3 400 € hors taxes correspondant à la cession de l'actif Saint Pierre-des-Corps du 5 juin 2014 et validée par le conseil de surveillance du 26 mars 2015.
- Une commission sur cessions 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, payables après signature des actes d'acquisition. Au cours de l'exercice 2015, la rémunération de la société de gestion s'élève à 98 790 € hors taxes correspondant à l'acquisition en septembre 2014 de l'immeuble Abreuvoir à Courbevoie et validée par le conseil de surveillance du 26 mars 2015.

- Une commission de gestion de 8 % HT du montant des recettes locatives encaissées (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2014, cette commission s'élève à 814 355,84 € hors taxes.
- Une commission à la charge de l'acquéreur de 3% hors taxes du montant total des cessions de parts sur le marché secondaire calculés sur le prix d'exécution de la part. Au titre de 2014, cette commission s'élève à 35 717,31 € hors taxes.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 25 avril 2016

Le Commissaire aux Comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Lionel Lepetit

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

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

PROJET DE RESOLUTIONS

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

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu :

- la lecture du rapport de la Société de Gestion,
- la lecture du rapport du Conseil de Surveillance,
- la lecture du rapport du Commissaire aux Comptes

sur l'exercice clos le 31 décembre 2015, approuve, tels qu'ils lui ont été présentés, les comptes annuels ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne à la Société de Gestion FIDUCIAL Gérance quitus entier et définitif de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2015.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne quitus entier et définitif de sa mission au Conseil de Surveillance pour l'exercice clos le 31 décembre 2015.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la dotation aux provisions pour grosses réparations pour un montant de 1 030 333,75 €

L'Assemblée Générale, constatant que :

- le bénéfice de l'exercice s'élève à 7 271 318,91 €
- auquel s'ajoute le compte de report à nouveau de 4 089 387,82 €
- formant ainsi un bénéfice distribuable de 11 360 706,73 €

1°/ décide de répartir une somme de 7 166 418,48 € entre tous les associés, au prorata de leurs droits dans le capital et de la date d'entrée en jouissance des parts. L'Assemblée Générale prend acte que les quatre (4) acomptes trimestriels versés aux associés et à valoir sur la distribution décidée ce jour, en représentent l'exact montant. Aucun versement complémentaire ne sera nécessaire à ce titre.

2°/ constate qu'après affectation de la somme de 104 900,43 € sur le compte de report à nouveau, celui-ci présente un solde créditeur de 4 194 288,25 €.

CINQUIEME RESOLUTION

Conformément aux dispositions de l'article L214-109 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qui s'élèvent au 31 décembre 2015 à :

- valeur comptable
105 032 201,22 €, soit 337,24 € par part.
- valeur de réalisation
190 692 448,94 €, soit 612,28 € par part.
- valeur de reconstitution
212 401 435,02 €, soit 681,98 € par part.

SIXIEME RESOLUTION

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

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à procéder à des acquisitions payables à terme et à la souscription d'emprunts (avec constitution des garanties appropriées et, notamment, de toutes sûretés réelles y compris sous forme hypothécaire) et ce, aux charges et conditions qu'elle jugera convenables et dans la limite de 25% maximum de la capitalisation arrêtée au 31 décembre de l'année écoulée, exprimée sur la dernière valeur de réalisation arrêtée par la Société de Gestion au 31 décembre de l'année écoulée

La présente autorisation est valable pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2016.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance, pour l'exercice 2016, à 1 500 € par membre. Les membres du Conseil pourront en outre prétendre au remboursement de leurs frais de déplacement sur présentation d'un justificatif.

NEUVIEME RESOLUTION

Constatant que les mandats de membre du Conseil de Surveillance de Messieurs Daniel FRANÇOIS, Dominique GUILLET, Antoine du TREMOLET de LACHEISSERIE, Jean-Marie PICHARD, Alby SCHMITT et des sociétés AVENIR IMMOBILIER, LE CRISTAL 13 et VALORIM PARTICIPATIONS arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée, l'Assemblée Générale approuve l'élection de huit (8) membres du Conseil de Surveillance et ce, pour une durée de trois (3) années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018, parmi la liste des candidats ci-dessous.

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

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

AVENIR IMMOBILIER - Société Civile Immobilière
Détenant 141 parts
498 830 926 RCS BLOIS - APE 6820B
Siège social : 1 Route de Sassay - 41700
CONTRES
Représentée par Madame Jacqueline LEBRUN

Monsieur Daniel FRANÇOIS - Né le 10 avril 1942 -
Demeurant à MONTPELLIER (34)
Détenant 50 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Contrôleur interne de la Société de gestion Est Gestion (filiale SNVB/CIAL, devenu CIC Est) et Président-fondateur de l'Association pour la Promotion de l'Actionnariat Individuel (créée en 1987).

Monsieur Dominique GUILLET - Né le 2 juillet 1961 - Demeurant à BRUXELLES
Détenant 385 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Consultant télécoms et systèmes d'information

Monsieur Alby SCHMITT - Né le 14 octobre 1961
Demeurant à SEICHAMPS (54)
Détenant 230 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Directeur adjoint de l'eau et de la biodiversité du Ministère en charge de l'environnement, puis, Chef de mission d'inspection générale territoriale « Est » des Ministères en charge de l'environnement et du logement.

VALORIM PARTICIPATIONS - Société Civile Immobilière
Détenant 38 parts
497 953 307 R.C.S. MARSEILLE - APE 6820B
Siège social : 360 avenue du Prado - 13008
MARSEILLE
Représentée par Madame Edith BOISSERON

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

AAAZ - Société Civile Immobilière
Détenant 15 parts
490 714 458 RCS VERSAILLES - APE 6820B
Siège social : 2, Allée de Marivel - 78000
VERSAILLES
Représentée par Madame Joëlle BLANC

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

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

Monsieur Pierre-Yves BOULVERT - Né le 4 septembre 1962 - Demeurant à COURBEVOIE (92)
Détenant 38 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Responsable des participations immobilières minoritaires d'un investisseur institutionnel.

Monsieur Bernard FURNON - Né le 4 mai 1960
Demeurant à AVIGNON (84)
Détenant 146 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Depuis 2014 : Organisateur de séjours touristiques en Provence pour Russophones et expert indépendant. Entre 2012 et 2013 : Chargé de mission auprès du préfet de la zone Antilles pour les questions économiques et la coopération avec les états voisins de la caraïbe. Jusqu'en 2011 : Chargé d'un projet national de système d'informations logistiques

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

Monsieur Hervé PENE - Né le 5 août 1949
Demeurant à ASNIERES-SUR-SEINE (92)
Détenant 68 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Gérant de Sociétés spécialisées dans l'immobilier - Gestion de son patrimoine personnel et familial (appartements, bureaux, boutiques)

PER - Société Civile à capital variable
Détenant 20 parts
518 867 973 RCS NANTERRE - APE 6820B.
Siège social : 2 Le Parc Offenbach 213 - 33-35 rue Cartault - 92800 PUTEAUX
Représentée par Monsieur Jean-Marie PICHARD

Monsieur Christophe REYNAUD - Né le 8 mai 1971 - Demeurant LE VESINET (78)
Détenant 1 788 parts
Références professionnelles et activité au cours des cinq dernières années : Chef de service de contrôle dans le secteur bancaire et, précédemment, analyste crédit senior en financements structurés

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

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

L'Assemblée Générale prend acte que cette résolution ne s'appliquera pas en cas d'adoption des résolutions portant sur le projet de fusion-absorption des SCPI CROISSANCE IMMO, PIERRE EXPANSION et SELECTIPIERRE 1 par votre SCPI.

DIXIEME RESOLUTION

Sous la condition suspensive de l'adoption des résolutions portant sur le projet de fusion-absorption des SCPI CROISSANCE IMMO, PIERRE EXPANSION et SELECTIPIERRE 1 par votre SCPI, l'Assemblée Générale décide, par dérogation à l'article 18 des statuts, de proroger d'une (1) année la durée de l'ensemble des mandats pourvus au sein de la SCPI de manière que tous les mandats arrivent à échéance à l'issue des délibérations de l'Assemblée Générale de SELECTIPIERRE 2 appelée à statuer sur l'approbation des comptes clos au 31 décembre 2016

ONZIEME RESOLUTION

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

Vous trouverez dans le document joint « Projet de fusion-absorption » les résolutions à caractère extraordinaire relatives à l'opération de fusion-absorption des SCPI CROISSANCE IMMO, PIERRE EXPANSION et SELECTIPIERRE 1 par votre SCPI.